

1220 Wien | Objektnummer: 107

Kaiserwasser Living!



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at
2living.at

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | www.2living.at

Kaiserwasser Living!



Lage

Das Projekt KAISERWASSER LIVING in der Julius Payer Gasse 3 im 22ten Wiener Gemeindebezirk Kagran wird von der Fa 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt. Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit und Option zur Verlängerung

Beschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in **Kaisermühlen**, einem der attraktivsten Stadtviertel Wiens, welche aufgrund seiner zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer **Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung** sehr beliebt ist.

Die U-Bahn-Station „Kaisermühlen VIC“ der Linie U1 ist unter 3 Minuten fußläufig erreichbar, von denen Sie direkt ins Zentrum der Stadt gelangen!

Die **ruhige** und **grüne Umgebung** bietet insbesondere mit dem **Kaiserwasser**, dem Gänsehäufel, der **Alten Donau**, der **Donauinsel**, sowie der Neuen Donau – alle fußläufig erreichbar - die besten Erholungsgebiete der Stadt an und ermöglicht ein Wohnen am Wasser, mitten in der Stadt. Das **Donauzentrum** ist gut angebunden und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die **Uno City** samt internationaler Hotelerie rundet den Flair und Ruf für Wien als Weltstadt in unmittelbarer Nähe ab. Das direkt angrenzende neue **Schanihotel** bietet zusätzliche Infrastruktur für ausgelassene Restaurantbesuche oder After Work Out zur Erholung.

Wien lädt ein als Weltstadt in unmittelbarer Nähe, Wien darf und soll erlebt werden, kennenlernen ist also Programm in dieser facettenreichen Stadt.

Das Wohnhaus wird in Massivbauweise errichtet und besteht aus **4 Geschossen mit 10 Wohneinheiten** sowie **Keller mit Fitnessraum**. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen **Eigengarten**, die Wohnungen ab Obergeschoß **großzügige Terrassen- oder Loggiaflächen**.

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

Obergeschoß:

Top 6: 54,25m² - 9,86m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

Top 7: 57,69m² - 9,88m² Balkon- 2 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

Dachgeschoß:

Top 9: 79,76m² - 20,77m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,22

Top 10: 78,06m² - 21,80m² Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 258,67

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz von Luft- Wasser **Wärmepumpen für Heizen und Warmwasseraufbereitung** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung** schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten. **Außenliegende und elektrisch gesteuerte Verschattungseinrichtungen** in Kombination mit einer **passiven Kühlung über die Luft-Wärmepumpe** schützen im Sommer vor Überhitzung. Zusätzlich wird ab dem Dachgeschoß, mit **einer Klimaanlage, mit Splitgeräten** für frischen Wind an heißen Tagen gesorgt.

Das Wohnbauprojekt **Kaiserwasser LIVING** hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale besonders vom marktüblichen Standard ab:**

- **Erstbezug**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung elektrisch**
- **Außergewöhnliche Architektur**
- **zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab dem Dachgeschoß**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60** (Boden)
- **PKW Stellplätze** (begrenzte Anzahl)
- **Grünruhelage**
- **Terrasse** mit Außenwasseranschluss
- **Badewanne**
- **Bodengleiche Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Video- Gegensprechanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunsthartzreibputz

Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Einheiten

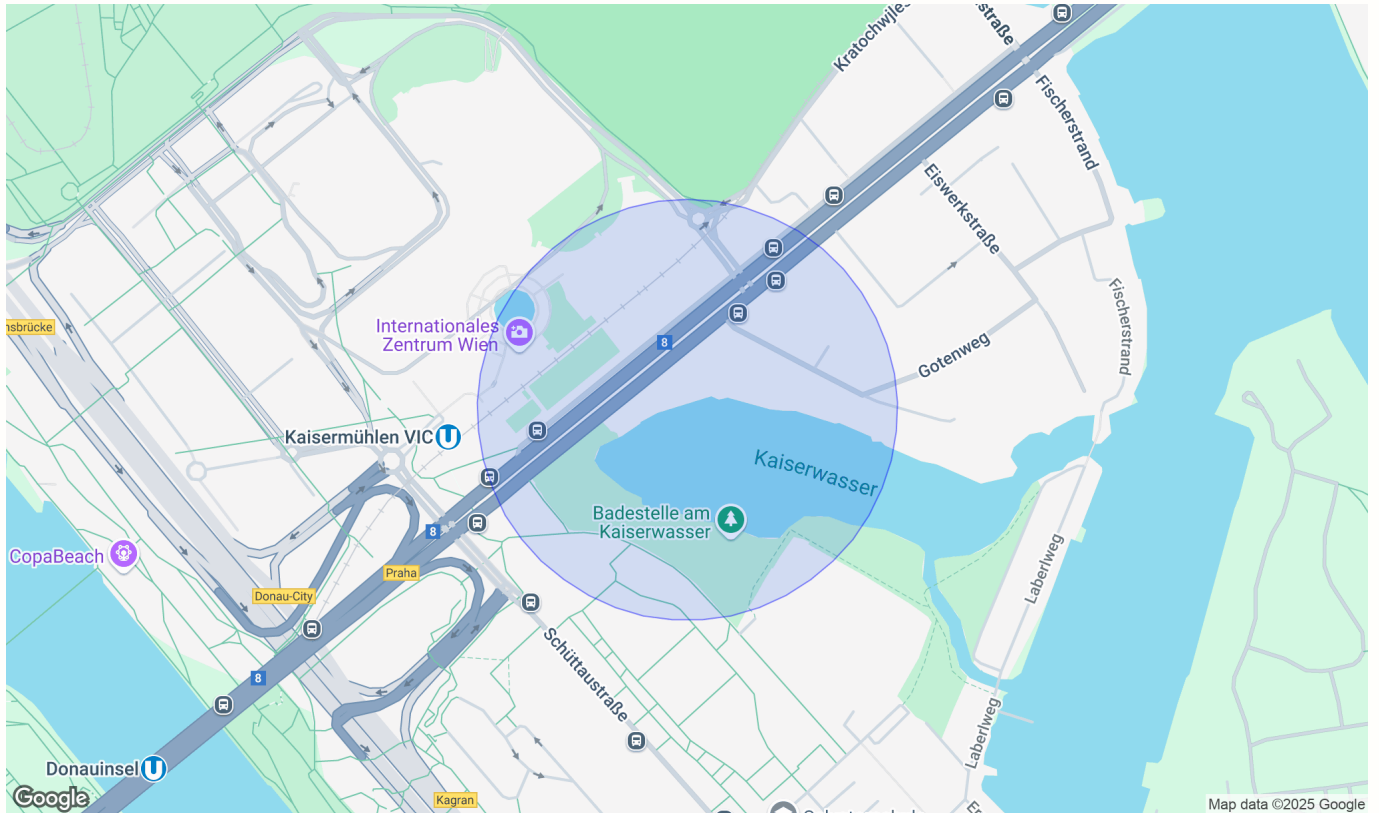
Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
112	5	1. Etage	2	43,65 m ²	Balkon: 6,15 m ²	329.900,00 €	verfügbar
113	6	1. Etage	3	58,21 m ²	Balkon: 9,13 m ²	439.900,00 €	verfügbar
116	9	1. DG	3	79,23 m ²	Balkon: 20,77 m ²	699.900,00 €	verfügbar
117	10	1. DG	3	77,3 m ²	Balkon: 21,8 m ²	689.900,00 €	verfügbar

Weitere Fotos



Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3



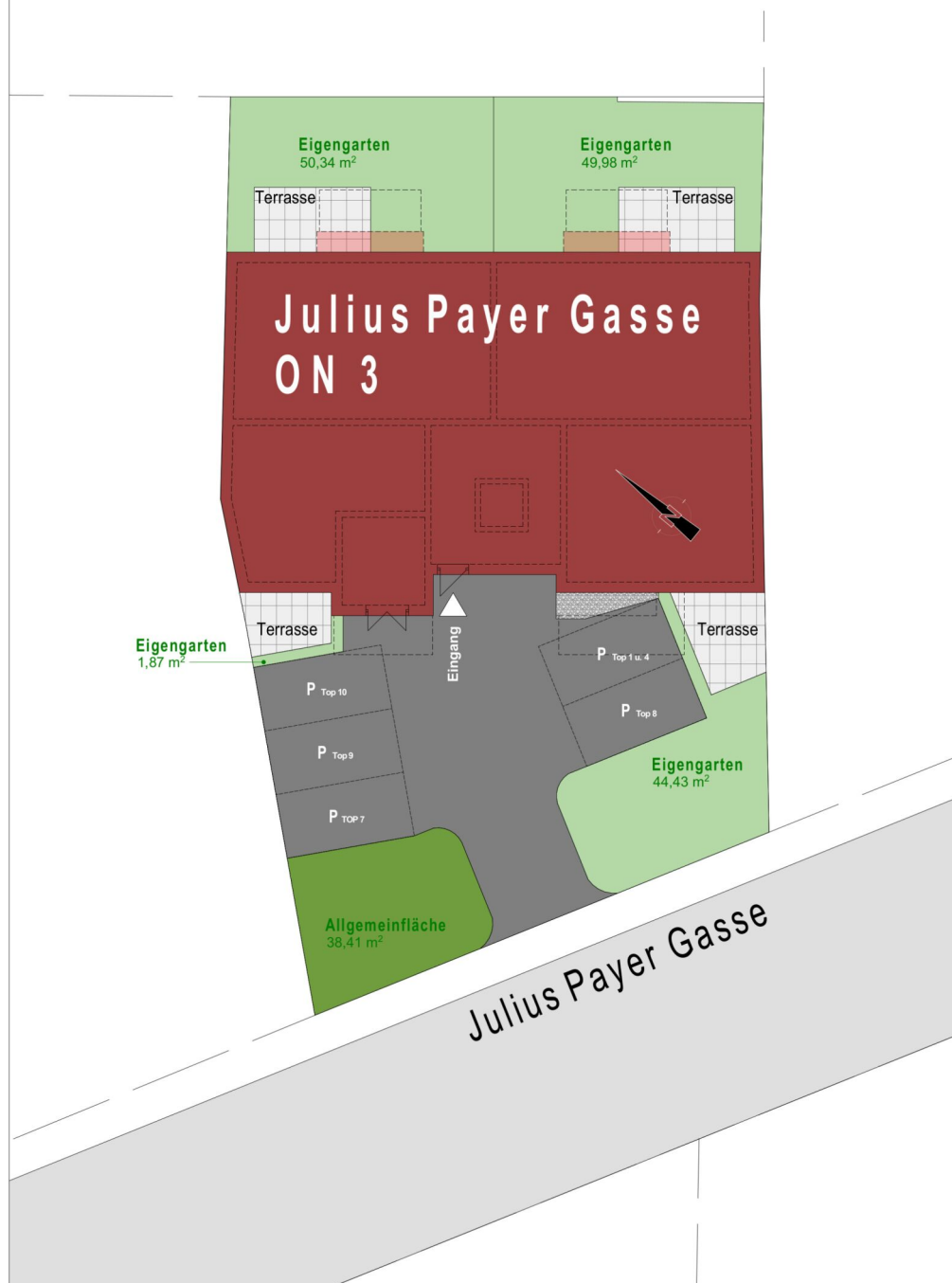
2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU

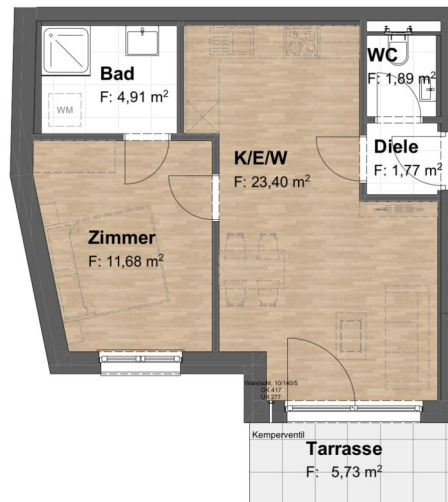
Plan

Übersichtslageplan



Plan

TOP 5

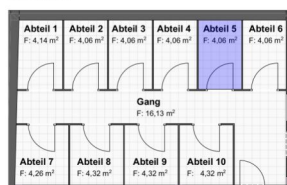


Nutzflächenaufstellung:

Diele:	1,77m ²
WC:	1,89m ²
Kochen/Essen/Wohnen	23,40m ²
Zimmer	11,68m ²
Bad	4,91m ²
GESAMT:	43,65m²



Kellerabteile:
M: 1:200



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermaße sind Architekturlichen
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



Plan

TOP 6

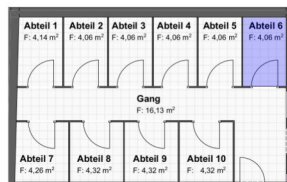


Nutzflächenaufstellung:

Diele:	9,75m ²
Wc:	1,48m ²
Kochen/Essen/Wohnen	20,01m ²
Zimmer	11,07m ²
Zimmer	11,15m ²
Bad	4,75m ²
GESAMT:	58,21m²



Kellerabteile:
M: 1:200



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



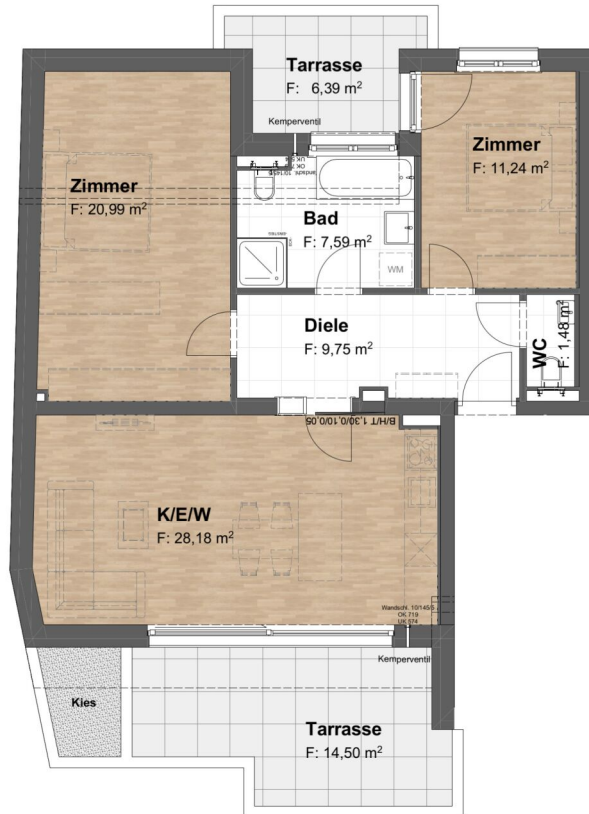
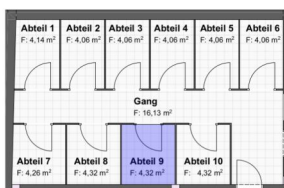
Plan

TOP 9

Parkplätze:
M: 1:500

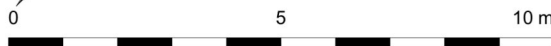


Kellerabteile:
M: 1:200



Nutzflächenaufstellung:

Diele:	9,75m ²
Bad:	7,59m ²
Kochen/Essen/Wohnen:	28,18m ²
Zimmer:	20,99m ²
Zimmer:	11,24m ²
WC:	1,48m ²
GESAMT:	79,23m²

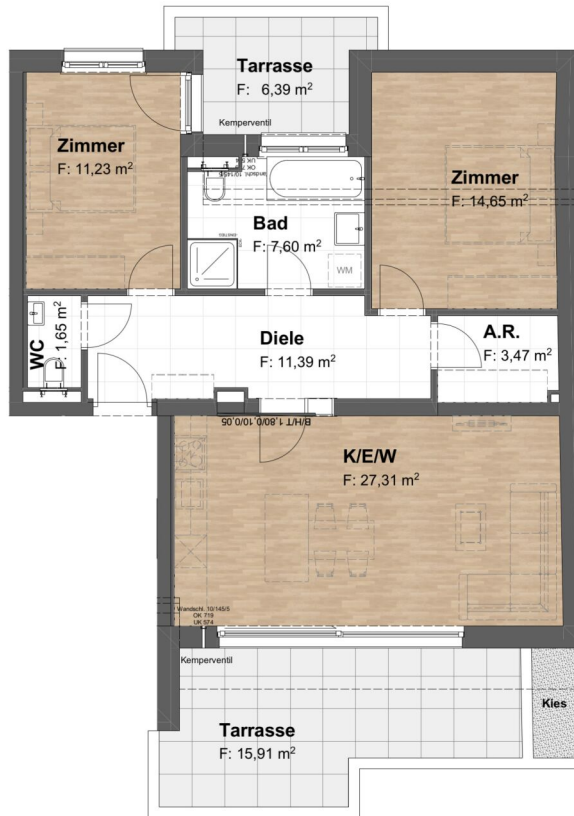


Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

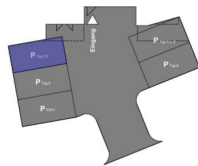


Plan

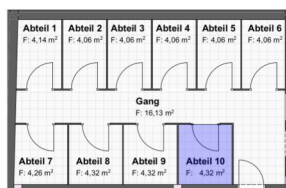
TOP 10



Parkplätze:
M: 1:500

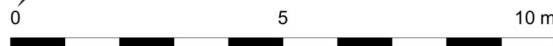


Kellerabteile:
M: 1:200



Nutzflächenaufstellung:

Diele:	11,39m ²
Bad:	7,60m ²
Kochen/Essen/Wohnen:	27,31m ²
Zimmer:	14,65m ²
Zimmer:	11,23m ²
Wc:	1,65m ²
A.R.:	3,47m ²
GESAMT:	77,30m²



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

