

Gotthelfgasse 6/7, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 67

Gotthelf Living! Für kurze Zeit: 5,9% Ersparnis auf Nebenkosten sichern!



Ihre Ansprechpartnerin
Nadine Graf-Holzer
Verkaufsleitung
n.graf-holzer@2living.at
2living.at

Gotthelf Living! Für kurze Zeit: 5,9% Ersparnis auf Nebenkosten sichern!



Lage

Das Projekt Gotthelf Living wird in der Gotthelfgasse 6 im 22ten Wiener Gemeindebezirk Kagrant von der Fa 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt. Es handelt sich um Eigentum in Toplage. Dieses Projekt sticht besonders durch seine großzügige Balkone und Freiflächen hervor.

Beschreibung

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

Top 4 sowie Top 7 sind bereits mit Küche ausgestattet- welche im Kaufpreis inkludiert ist

Obergeschoß:

Top	4:	81m ²	3 Zimmer		13m ² Terrasse / Loggia	€ 579.000,--
-----	----	------------------	----------	--	--	--------------

1.Dachgeschoß

Top	6:	50m ²	2 Zimmer		14m ² Terrasse / Loggia	€ 419.000,--
-----	----	------------------	----------	--	--	--------------

2. Dachgeschoß

Top	7:	64m ²	2 Zimmer		22m ² Terrasse / Loggia	€ 569.000,-
-----	----	------------------	----------	--	--	-------------

Aktuell sind noch 3 Garagenstellplätze verfügbar (Nr.3,5) preis pro Stellplatz € 38.000,- (Erwerb optional)

Sparen Sie bares Geld beim Wohnungskauf!

Dank einer gesetzlichen **Begünstigung des Landes entfällt die Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % inkl. 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr und** da sie direkt beim Bauträger kaufen ersparen Sie sich zusätzlich die **Provision in Höhe von 3,6%** Das ergibt eine **Erspartnis von insgesamt 5,9%** auf die Kaufnebenkosten*.

Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim zu besonders attraktiven Konditionen!

**Die Erspartnis der Grundbucheintragungsgebühr gilt nur bei Erstkauf von Wohneigentum und sofern der Hauptwohnsitz in der erworbenen Immobilie gemeldet wird.*

Leben ohne Verzicht- 2 Living, zentral gelegen - befindet sich in Donaustadt, diese einmalige Gartenwohnung auf Eigengrund. Neckisch wird dieser Bezirk Wiens Transdanubien (Land jenseits der Donau) genannt. Aufgrund seiner Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten ist dieser Bezirk unter Wohnungssuchenden sehr beliebt.

Die U-Bahn-Station „Aspern, Aspernstraße“ der Linie U2 ist nur 400m entfernt und in unter 6 Minuten fußläufig erreichbar, von der Sie direkt ins Zentrum der Stadt gelangen!

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 1. Dachgeschoß bzw. Penthouse mit **einer Klimaanlage mit Splitgeräten** für frischen Wind an heißen Tagen gesorgt.

2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - 2 Zimmer auf 72 m² und 24 m² Balkon /

TOP 7 - Penthouse

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

- **Erstbezug**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Außergewöhnliche Architektur durch großzügige Verglasungsflächen**
- **zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. Dachgeschoß**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **PKW Tiefgaragenplatz** (separate Kaufmöglichkeit)
- **Grünruhelage**
- **Terrasse** mit Außenwasseranschluss
- **Feinsteinzeugboden auf Terrasse**
- **Walk In Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Video- Gegensprechanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunsthartzreibputz

Eine individuelle Beratung ist selbstverständlich. Sonderwünsche sind gegen Aufpreis möglich.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 569.000,--

Tief-Garagenstellplatz: €38.000,--

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,5 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 21,74 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	2. DG / 2. Dachgeschoss	Beziehbar:	2025
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Garagen:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		HWB:	B 33,9 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,73

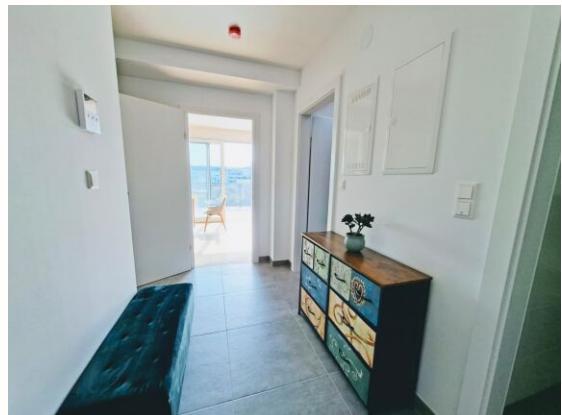
Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Toilette
Belüftung:	Kühlung	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Abstellraum, Rollstuhlgerecht

Preisinformationen

Kaufpreis:	569.000,00 €	Tiefgaragenstellplatz für € 38.000,- erwerbar
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

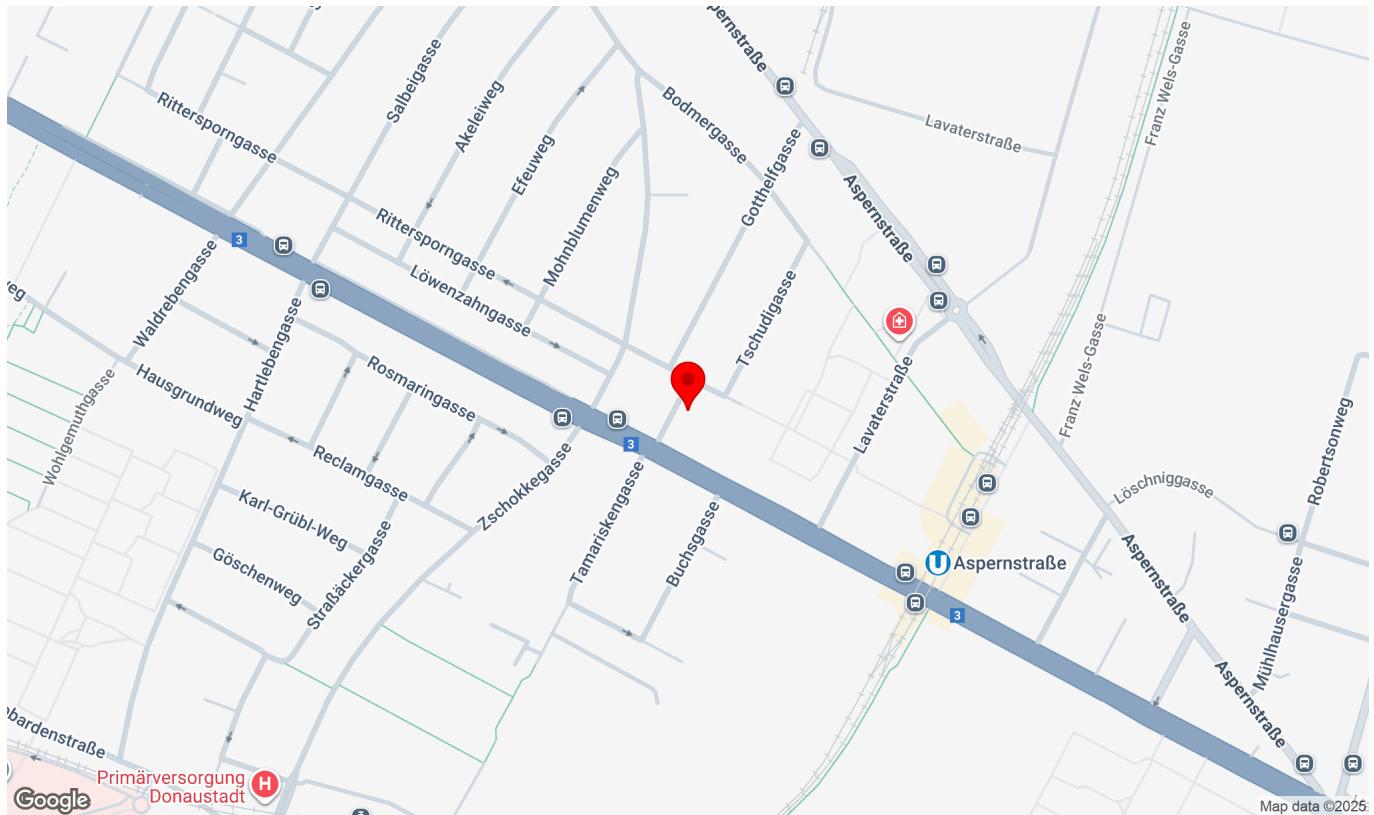
Weitere Fotos





Lage

Gotthelfgasse 6/7, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	300 m
Klinik	675 m
Krankenhaus	675 m

Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	375 m
Einkaufszentrum	2.025 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	350 m
Straßenbahn	600 m
Bahnhof	350 m
Autobahnanschluss	1.575 m

Kinder & Schulen

Schule	125 m
Kindergarten	350 m
Universität	2.875 m
Höhere Schule	2.800 m

Sonstige

Geldautomat	275 m
Bank	275 m
Post	275 m
Polizei	850 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



2LIVING ROHA-Immobilien GmbH

Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



WOHNHAUSANLAGE Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

Top 7 2. DG

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	7,79 m ²
Bad	4,45 m ²
WC	2,25 m ²
Wohnküche	23,13 m ²
Zimmer	13,78 m ²
Schrankraum (SR)	4,45 m ²
SUMME	63,50 m ²
Terrasse	21,74 m ²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m ²

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 7 1/1



a) Dies ist kein Ausführungspan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehaltlich. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbauböden nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturflächen. e) Stricheli dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Instalationen und zur Möblierung sind der Bau- und Aussatulationsbeschreibung zu entnehmen.

Plan



2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH

Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



WOHNHAUSANLAGE
Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

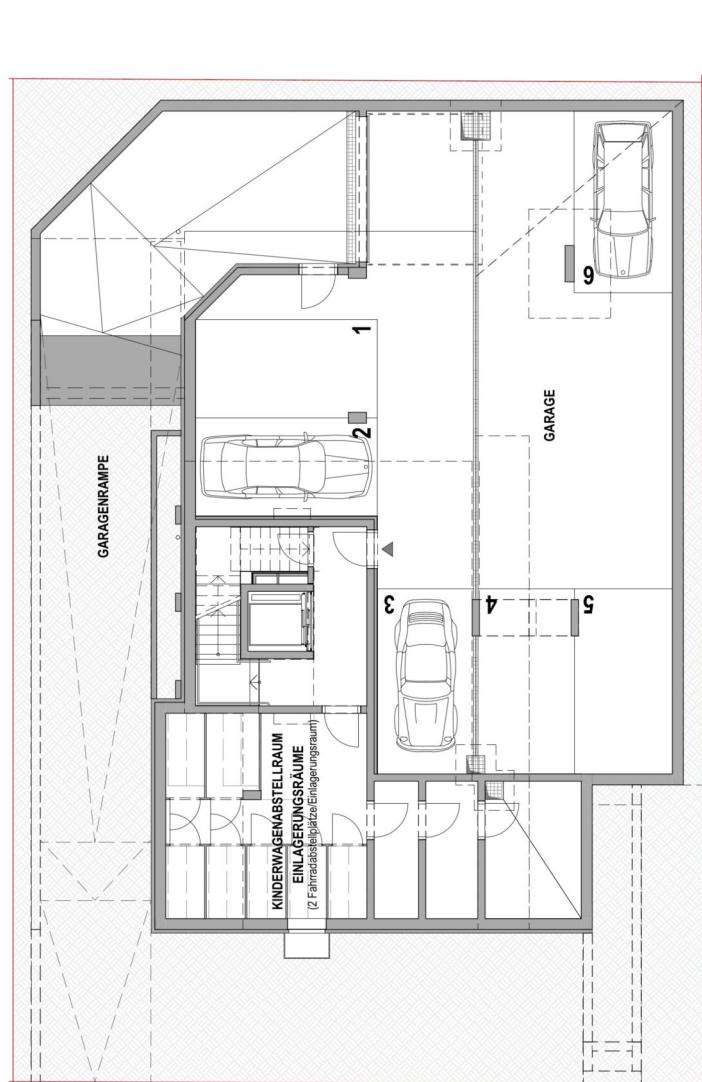
**GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS**

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE; POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

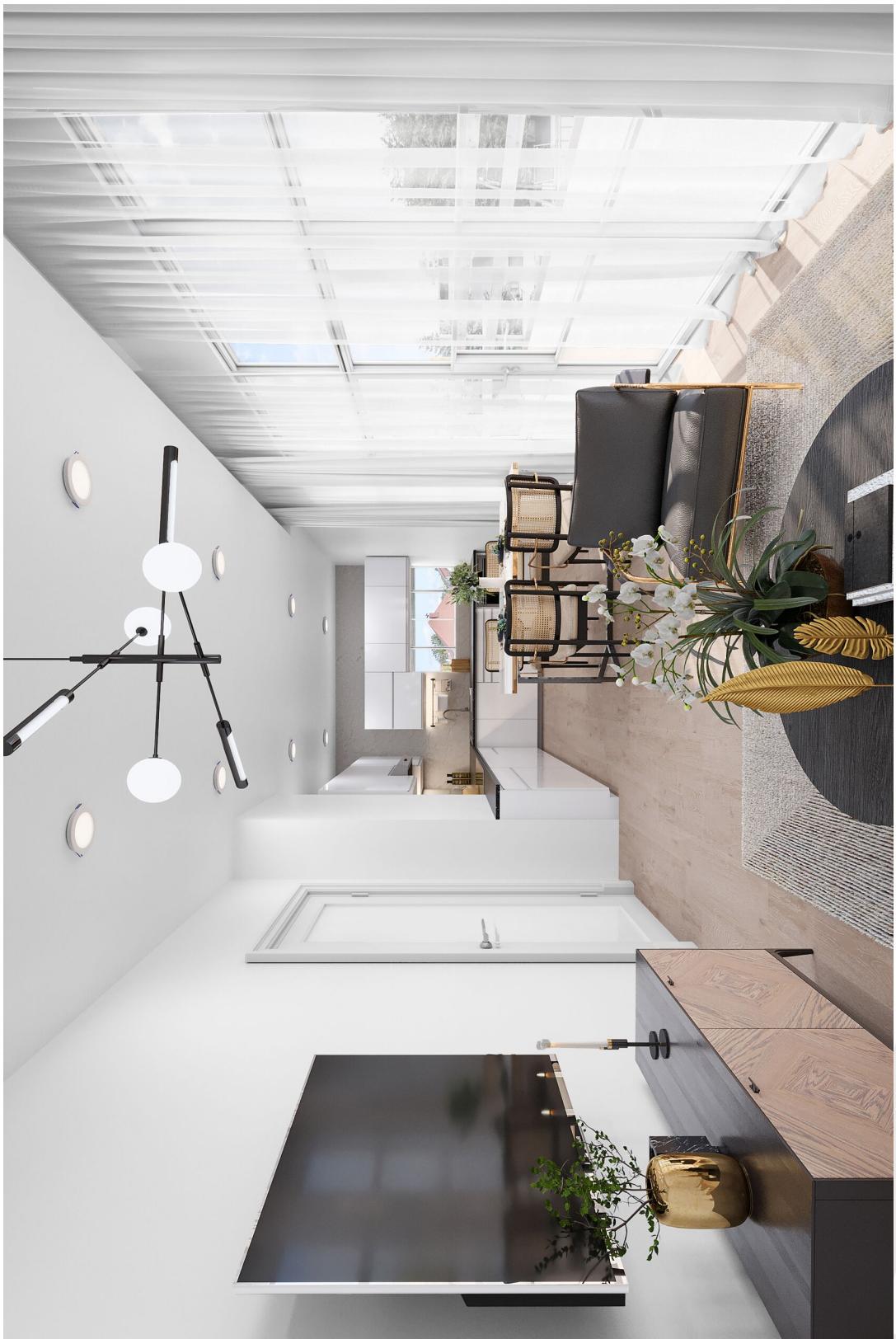
Architektur:
SYMBIOS ARCHITEKTUR ZT GMBH

Übersichtsplan **UG**



a) Dies ist kein Ausführungspan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbauböden nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturflächen. e) Stricheli dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installatoren und zur Mobierung sind der Bau- und Aussatulationsbeschreibung zu entnehmen.

Plan



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