

Julius-Payer-Gasse 3, 1220 Wien | Objektnummer: 107

Kaiserwasser Living!



Ihre Ansprechpartnerin
Nadine Graf-Holzer
Verkaufsleitung
n.graf-holzer@2living.at
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: ca 54m² - ca 10m² Balkon- 3 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

Stellplatz Kaufpreis: € 13.000 (nach Verfügbarkeit) Bauzins mtl. € 27,44

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

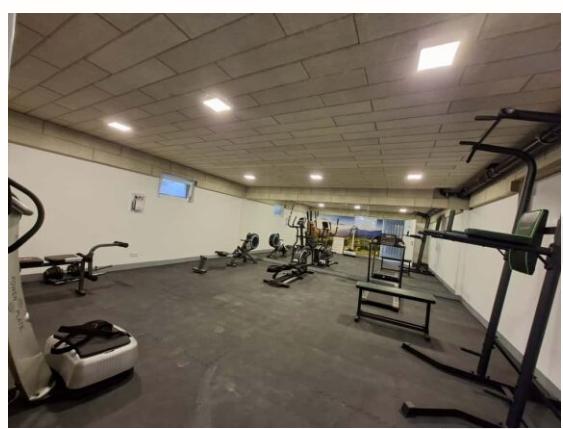
Preisinformationen

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

Einheiten

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
113	6	1. Etage	3	58,21 m ²	Balkon: 9,13 m ²	399.900,00 €	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





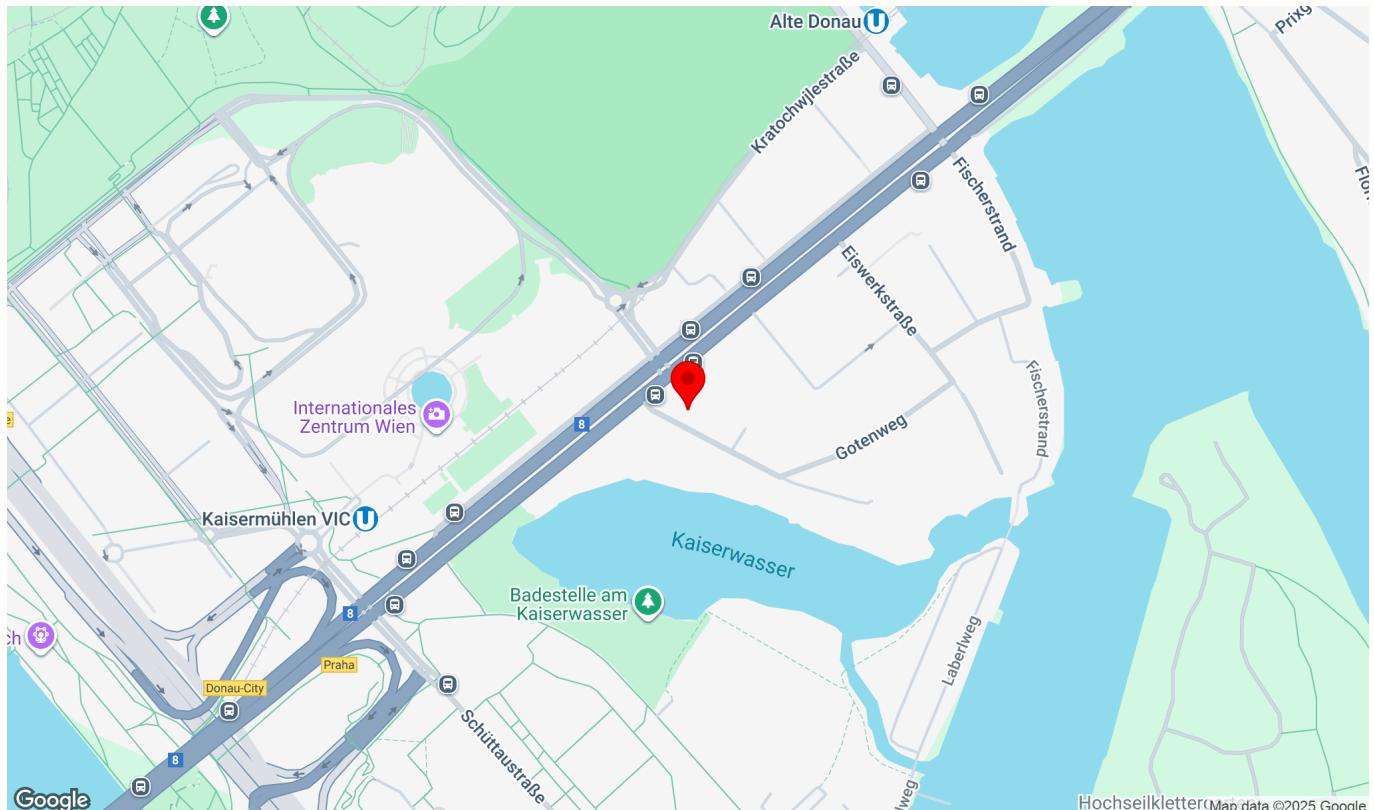
Visualisierung Balkon eingerichtet Top 10



Visualisierung Bad mit Deko Top 9

Lage

Julius-Payer-Gasse 3, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	300 m
Apotheke	150 m
Klinik	1.825 m
Krankenhaus	2.825 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	1.300 m

Verkehr

Bus	50 m
U-Bahn	375 m
Straßenbahn	925 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	675 m

Kinder & Schulen

Schule	375 m
Kindergarten	400 m
Universität	2.125 m
Höhere Schule	2.400 m

Sonstige

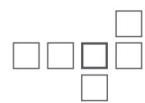
Geldautomat	325 m
Bank	350 m
Post	275 m
Polizei	675 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

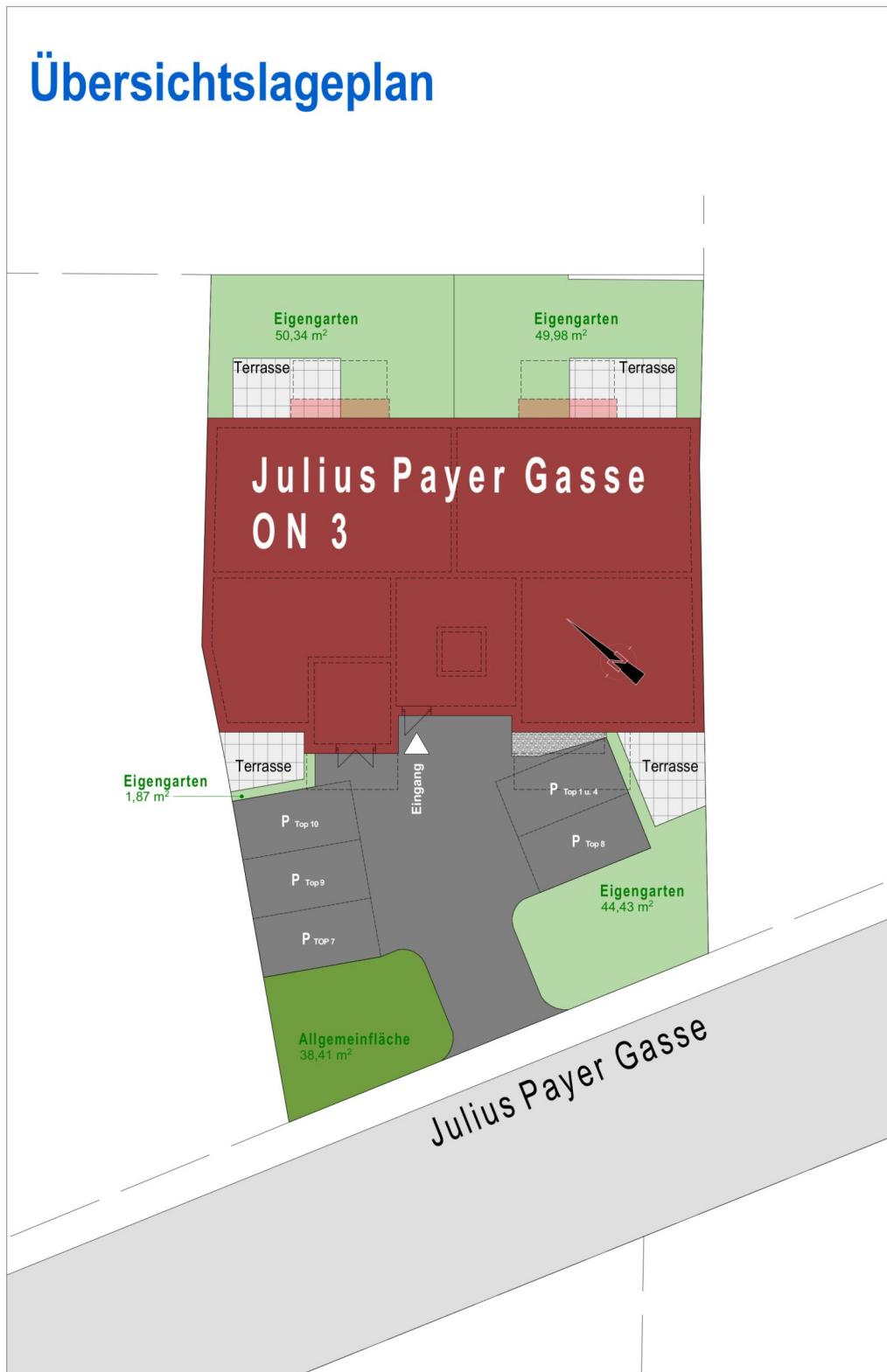
Plan

Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3



Plan



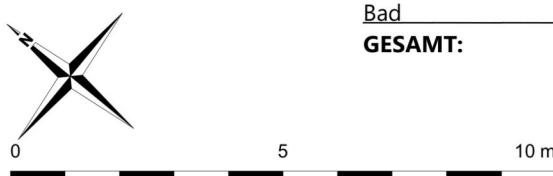
Plan

TOP 6

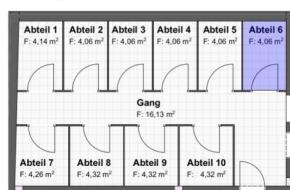


Nutzfächenaufstellung:

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



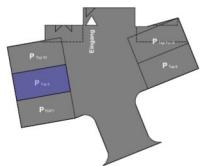
Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturnischen
Strichiert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung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



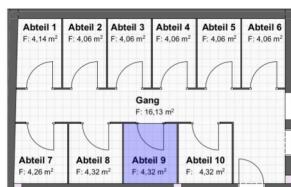
Plan

TOP 9

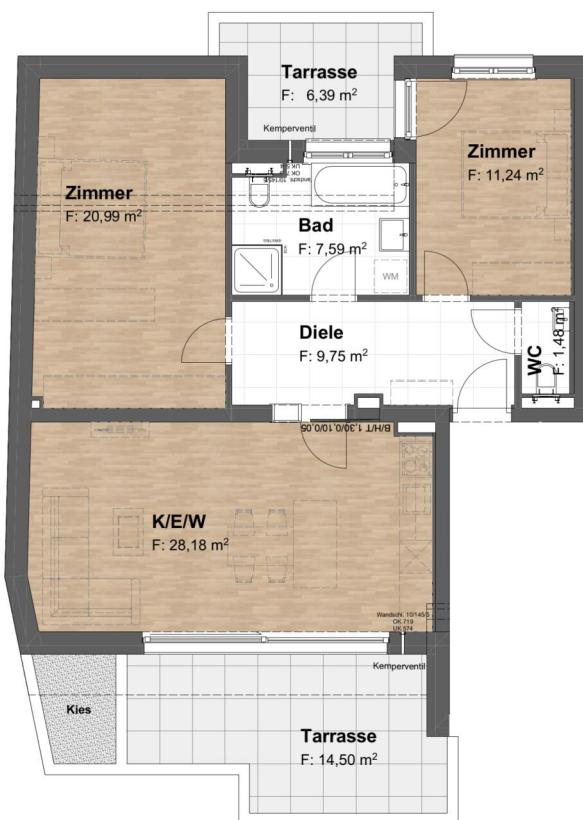
Parkplätze:
M: 1:500



Kellerabteile:
M: 1:200



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 Architekturellen
Strichiert 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



Nutzfächenaufstellung:

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

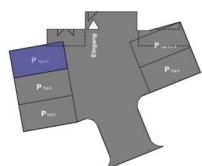


Plan

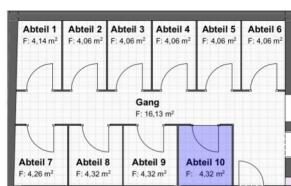
TOP 10



Parkplätze:
M: 1:500



Kellerabteile:
M: 1:200



Nutzfächenaufstellung:

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

