

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 116

# Kaiserwasser Living!



Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

[n.graf-holzer@2living.at](mailto:n.graf-holzer@2living.at)

[2living.at](https://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

**Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:**

#### **Obergeschoß:**

Top 6: ca 54m<sup>2</sup> - ca 10m<sup>2</sup> Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 200,00

#### **Dachgeschoß:**

Top 9: ca 80m<sup>2</sup> - ca 21m<sup>2</sup> Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,00

Top 10: ca 78m<sup>2</sup> - ca 22m<sup>2</sup> Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 259,00

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

### **AKTION - KÜCHE INKLUDIERT**

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.

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

Die U-Bahn-Station „**Kaisermühlen VIC**“ der Linie U1 ist **unter 3 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.

**2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - Penthouse auf 80m<sup>2</sup> mit zwei Terrassen**

### TOP 9

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**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **PKW Parkplatz** (begrenzt verfügbar)
- **Grünruhelage**
- **Terrasse** mit Außenwasseranschluss
- **Walk In Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Video- Gegensprechanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunsthartzreibputz
- **Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen**
- **hochwertige Terrassenbeläge aus Feinsteinzeug**

---

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

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 699.900,--**

Für Anleger exkl. Steuer: € 617.311,80

Baurecht mtl.: € 281,--

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 79,23 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 4,13 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 20,77 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2024
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. DG / Dachgeschoß	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Balkone:	2	Bauart:	Neubau
Stellplätze:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024

## Ausstattung

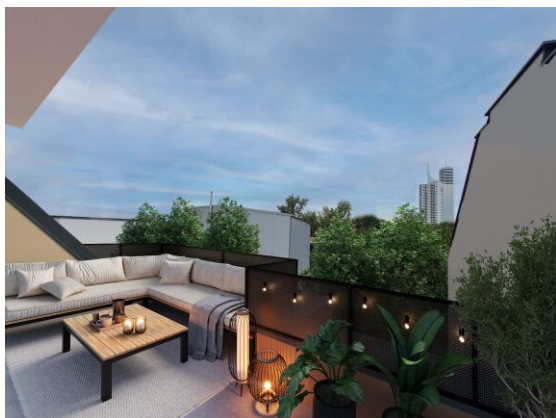
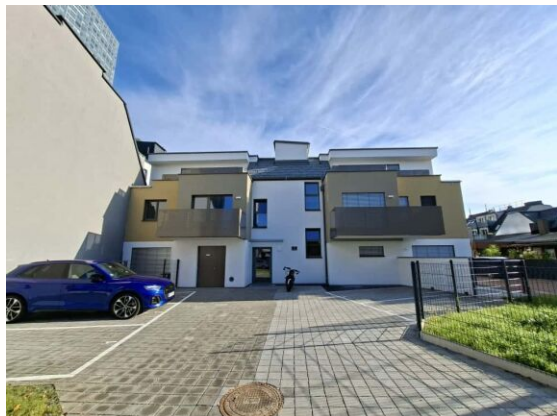
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung		
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Parkplatz
		Extras:	Rollstuhlgerecht, Fitnessraum

## Preisinformationen

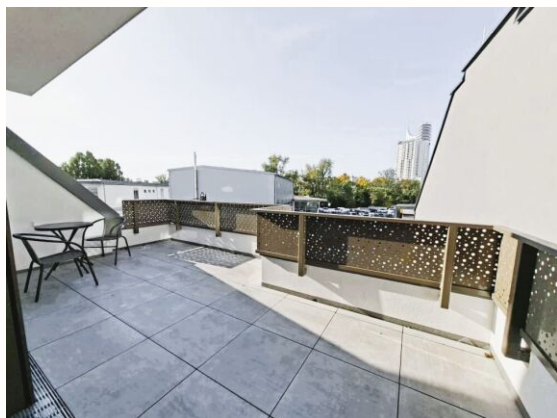
Kaufpreis:	699.900,00 €	Preis für Anleger exkl. USt.: € 617.311,80
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

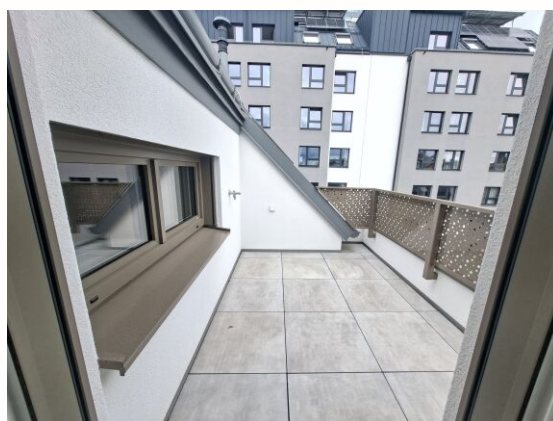


## Weitere Fotos



Visualisierung



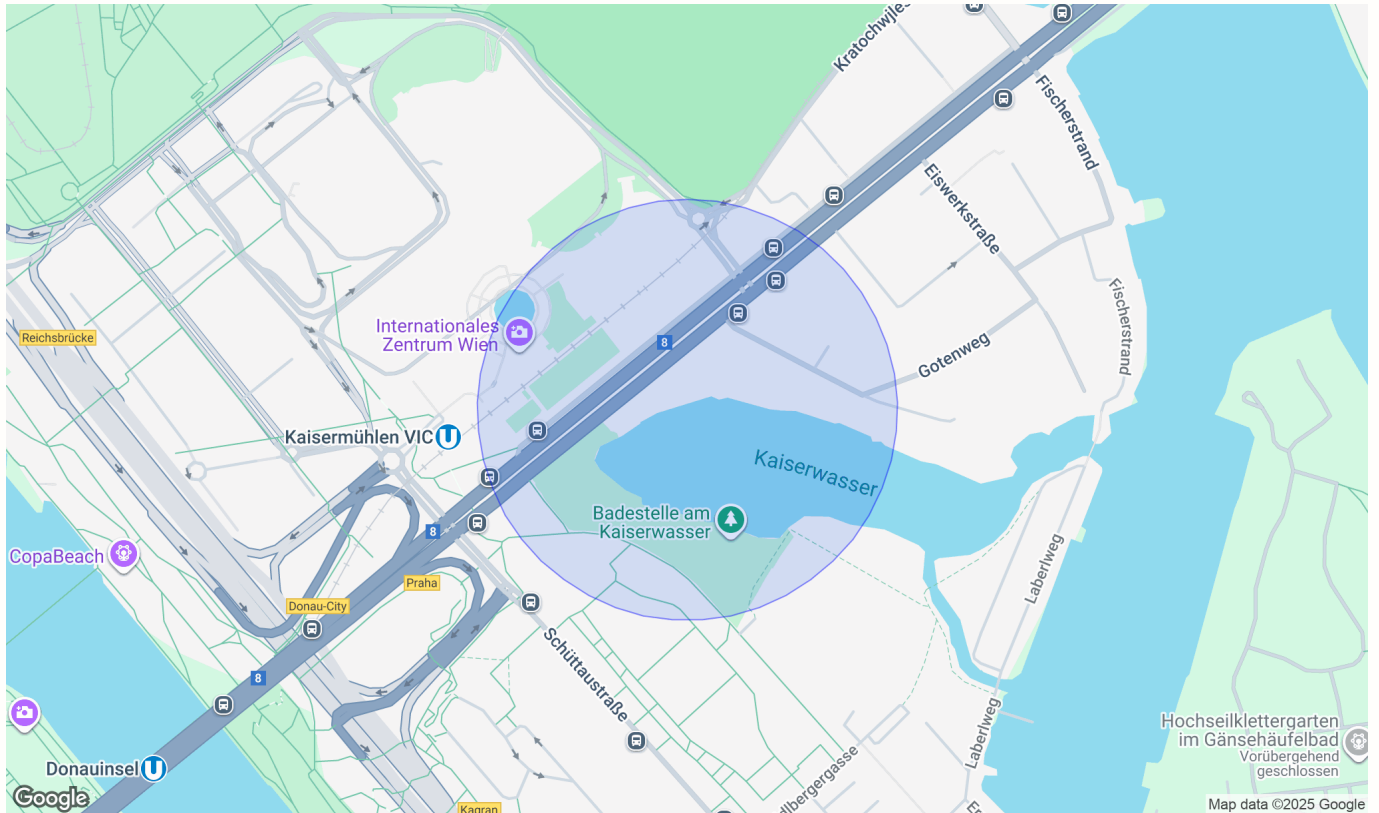






## Lage

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

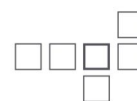
Plan

## Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3



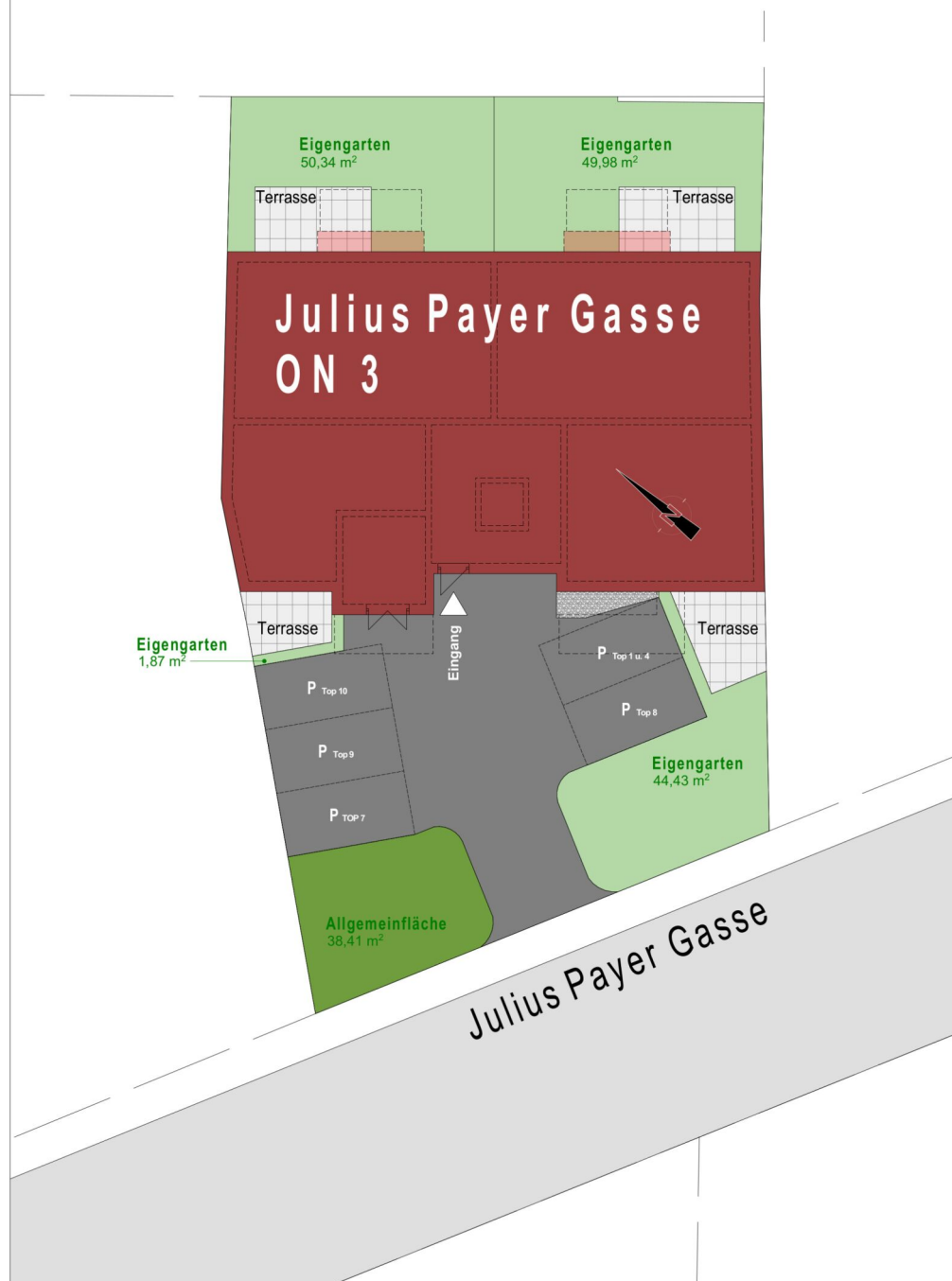
**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH



**SCHWARHOFER**  
PLANUNG & BAU

## Plan

### Übersichtslageplan



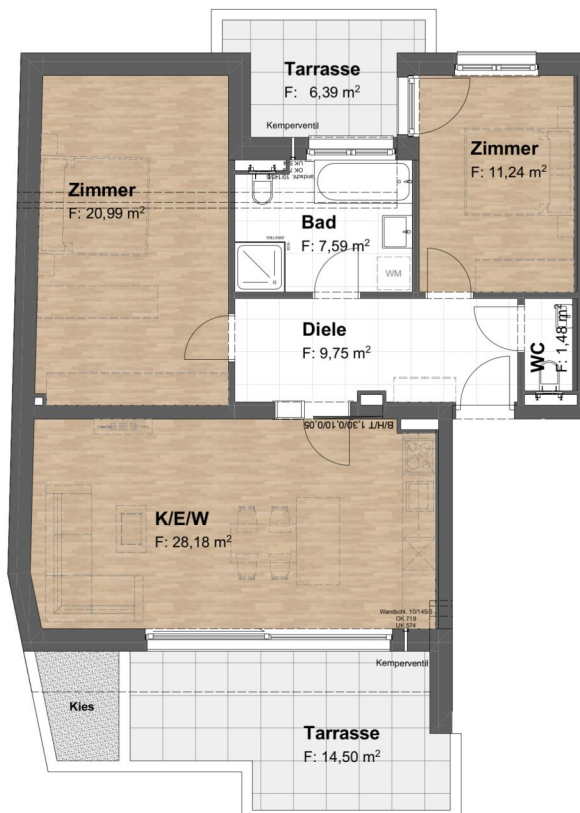
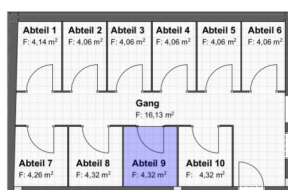
# Plan

## TOP 9

Parkplätze:  
M: 1:500

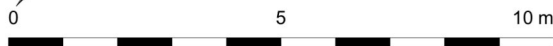


Kellerabteile:  
M: 1:200



### Nutzflächenaufstellung:

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



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

