

1220 Wien | Objektnummer: 58

Preisreduktion! - Eigentum im 22. Bezirk nahe U2 Aspern



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at

[2living.at](https://www.2living.at)

Preisreduktion! - Eigentum im 22. Bezirk nahe U2 Aspern



Lage

Das Projekt Gotthelf Living wird in der Gotthelfgasse 6 im 22ten Wiener Gemeindebezirk Kagran 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

Sparen Sie bares Geld beim Wohnungskauf!

Dank einer gesetzlichen **Begünstigung des Landes entfällt die Grundbuchseintragungsgebühr 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 **Ersparnis von insgesamt 5,9 %** auf die Kaufnebenkosten*.

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

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

Die Liegenschaft – zentral gelegen - befindet sich in **Donaustadt**, einem der attraktivsten Stadtviertel Wiens, neckisch Transdanubien (Land jenseits der Donau) genannt welches aufgrund seiner Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer **Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung** sehr beliebt ist.

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!

Die **ruhige Umgebung ist nur einen Sprung vom Grünen entfernt**. Sie bietet insbesondere mit den vielen im Umkreis situierten Badegelegenheiten wie dem Gänsehäufel, der **Donaustadt**, Badeteich Hirschstetten, dem Kaiserwasser, der Seestadt, **der alten und der neuen Donau**, der Donauinsel viel Zeit und Raum um zu entspannen. Nicht zu vergessen die weiteren Sehenswürdigkeiten und **Erholungsgebiete** wie etwa die Blumengärten Hirschstetten. Einige Orte **fußläufig** erreichbar, andere wunderbar über den öffentlichen Verkehr. 2 Living ermöglicht den Wohnraum mitten in der Stadt. Für Shopping Liebhaber, bietet sich das **Donauzentrum** hervorragend an, welches mit guter Anbindung per Auto in 8 Minuten und per Bus in 15 Minuten erreichbar ist.

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 7 Wohneinheiten** sowie einer **Tiefgarage**. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen **Eigengarten**, die Wohnungen ab Obergeschoß **großzügige Terrassen- oder Loggiaflächen**.

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.

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**
- **Badewanne**
- **Walk In Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Video- Gegensprechanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunsthartzreibputz
- **Lift ins Penthouse - privat**

Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	2025
Eigentumsform:	Wohnungseigentum

Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024

Energieausweis	
HWB:	B 33,9 kWh/m ² a
fGEE:	A 0,73

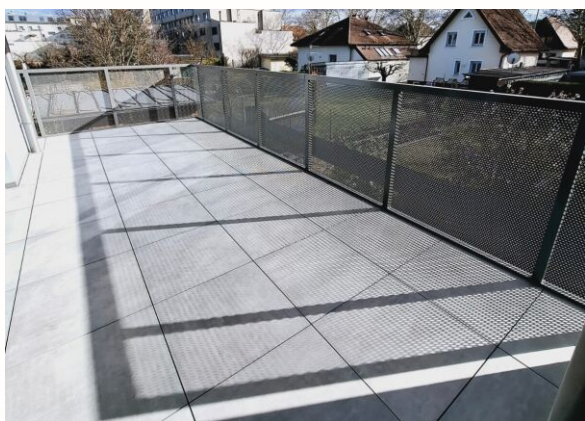
Preisinformationen

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

Einheiten

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
64	4	1. Etage	3	80,88 m ²	Balkon: 12,41 m ²	529.000,00 €	verfügbar
65	5	1. DG	2	53,12 m ²	Balkon: 17,04 m ²	419.000,00 €	verfügbar
66	6	1. DG	2	50,1 m ²	Balkon: 13,96 m ²	399.000,00 €	verfügbar
67	7	2. DG	2	63,5 m ²	Balkon: 21,74 m ²	529.000,00 €	verfügbar

Weitere Fotos





Top 6 Virtual Homestaging



Top 7 Virtual Homestaging



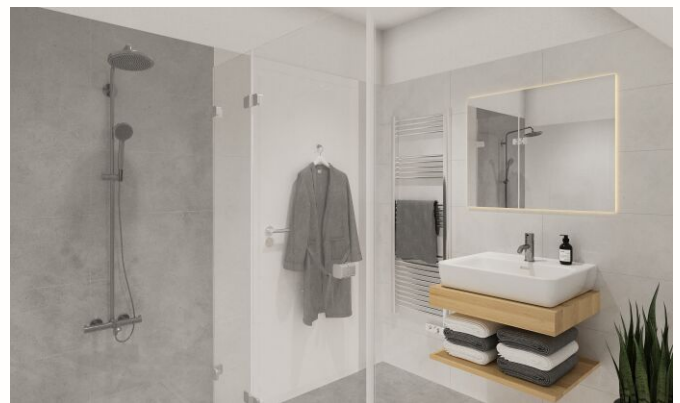
Top 7 Virtual Homestaging



Top 5 Virtual Homestaging



Top 7 Virtual Homestaging

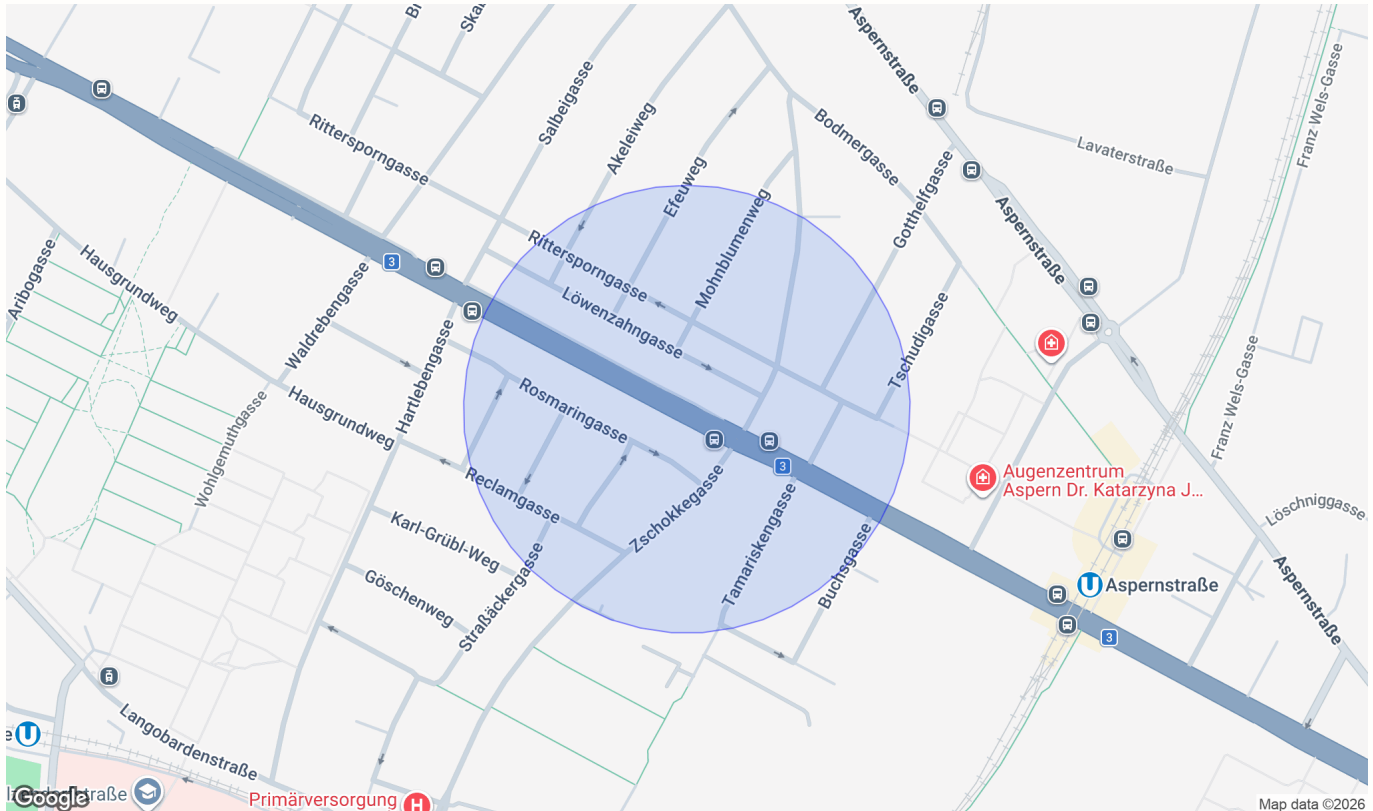


Top 7 Virtual Homestaging



Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 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

LAGEPLAN

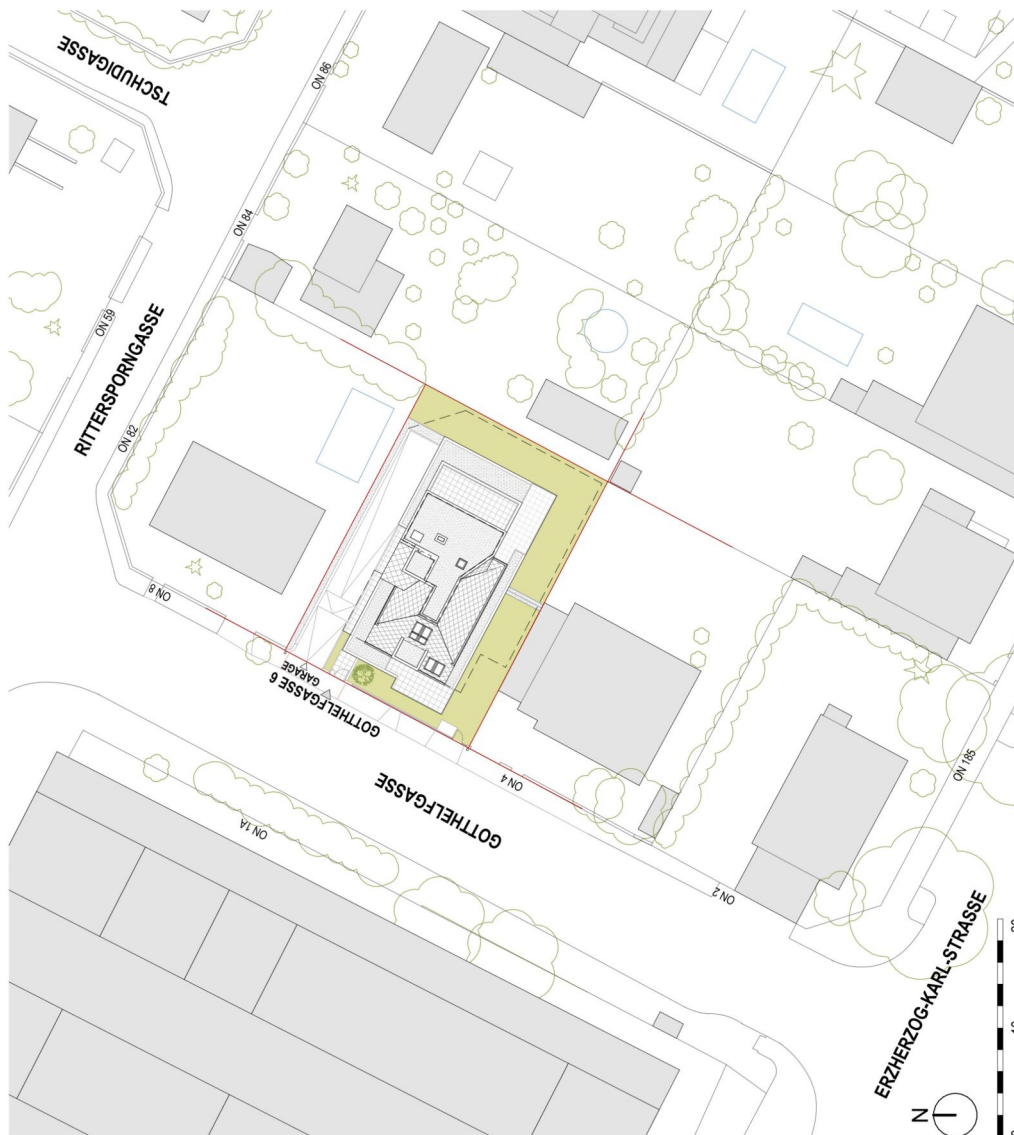
VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLANE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Lageplan



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermaße sind Architekturlinien. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



WOHNHAUSANLAGE
Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

Top 4 1.0G

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	9,45 m ²
Abstellraum (AR)	2,25 m ²
Bad	6,65 m ²
WC	1,59 m ²
Wohnküche	34,34 m ²
Zimmer	13,23 m ²
Zimmer	13,37 m ²
SUMME	80,88 m ²
Loggia	3,83 m ²
Balkon	8,58 m ²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m ²

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

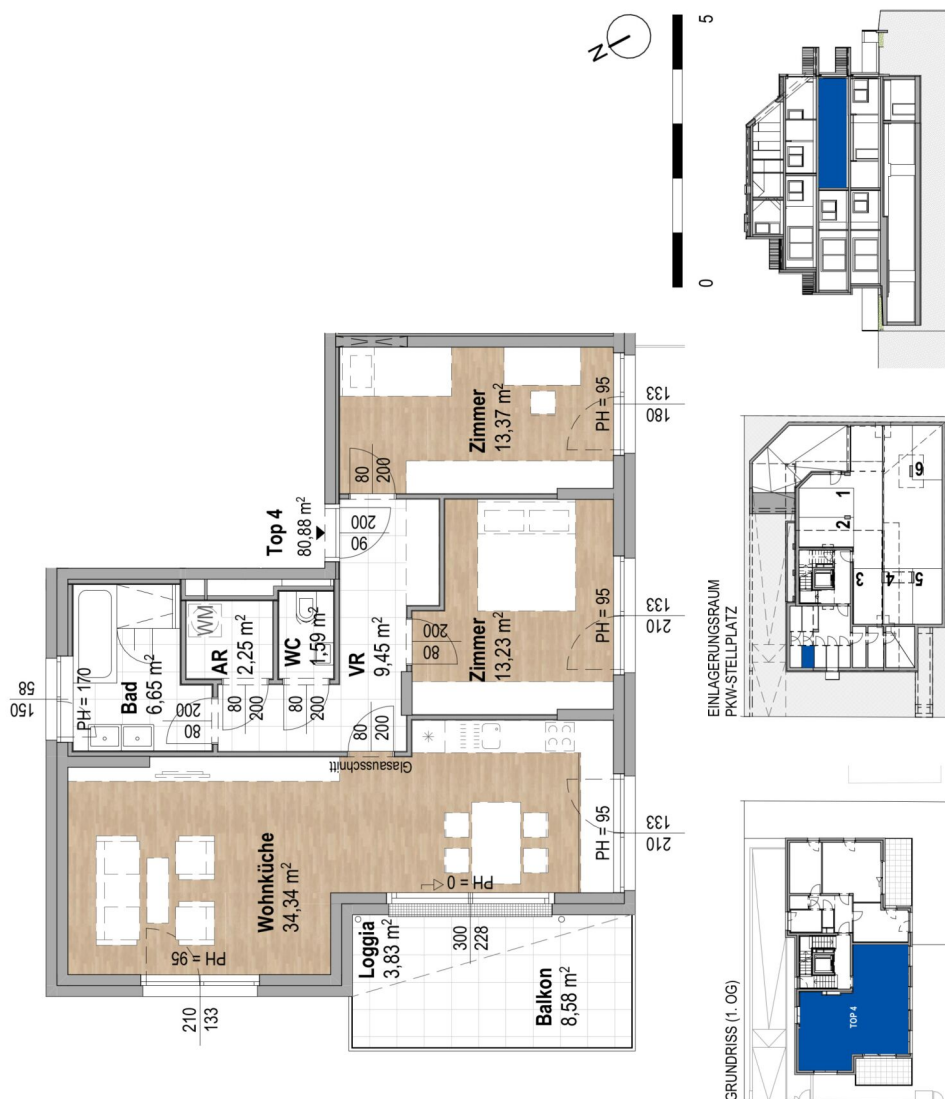
Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 4

1/1



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermaße sind Architekturflichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. f) Details zu Installationen und zur Möbelfertigung sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung 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
Top 6
1. DG

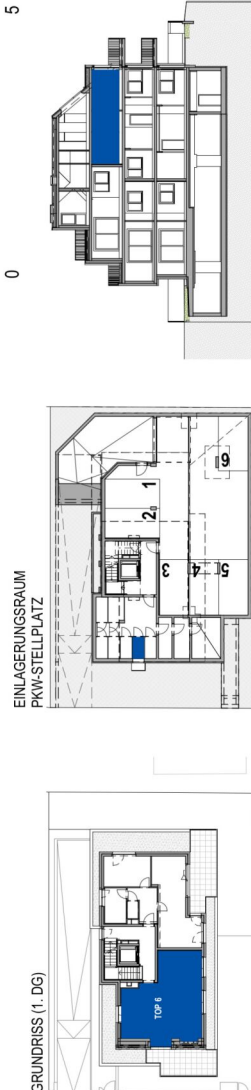
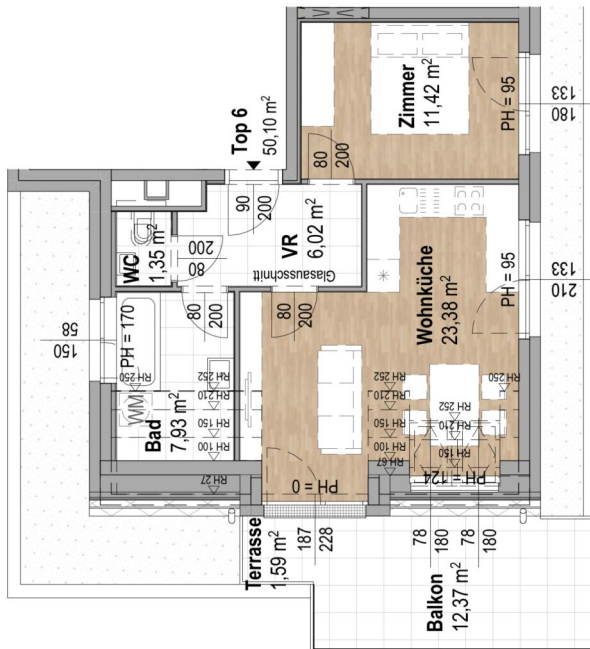
Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	6,02 m²
Bad	7,93 m²
WC	1,35 m²
Wohnküche	23,38 m²
Zimmer	11,42 m²
SUMME	50,10 m²
Balkon	12,37 m²
Terrasse	1,59 m²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m²

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLANE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 6
1/1



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturfurichen. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Gundaussstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung 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

Top 7 2. DG

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	7,79 m²
Bad	4,45 m²
WC	2,25 m²
Wohnküche	23,13 m²
Zimmer	13,78 m²
Schrankraum (SR)	12,10 m²
SUMME	63,50 m²
Terrasse	21,74 m²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m²

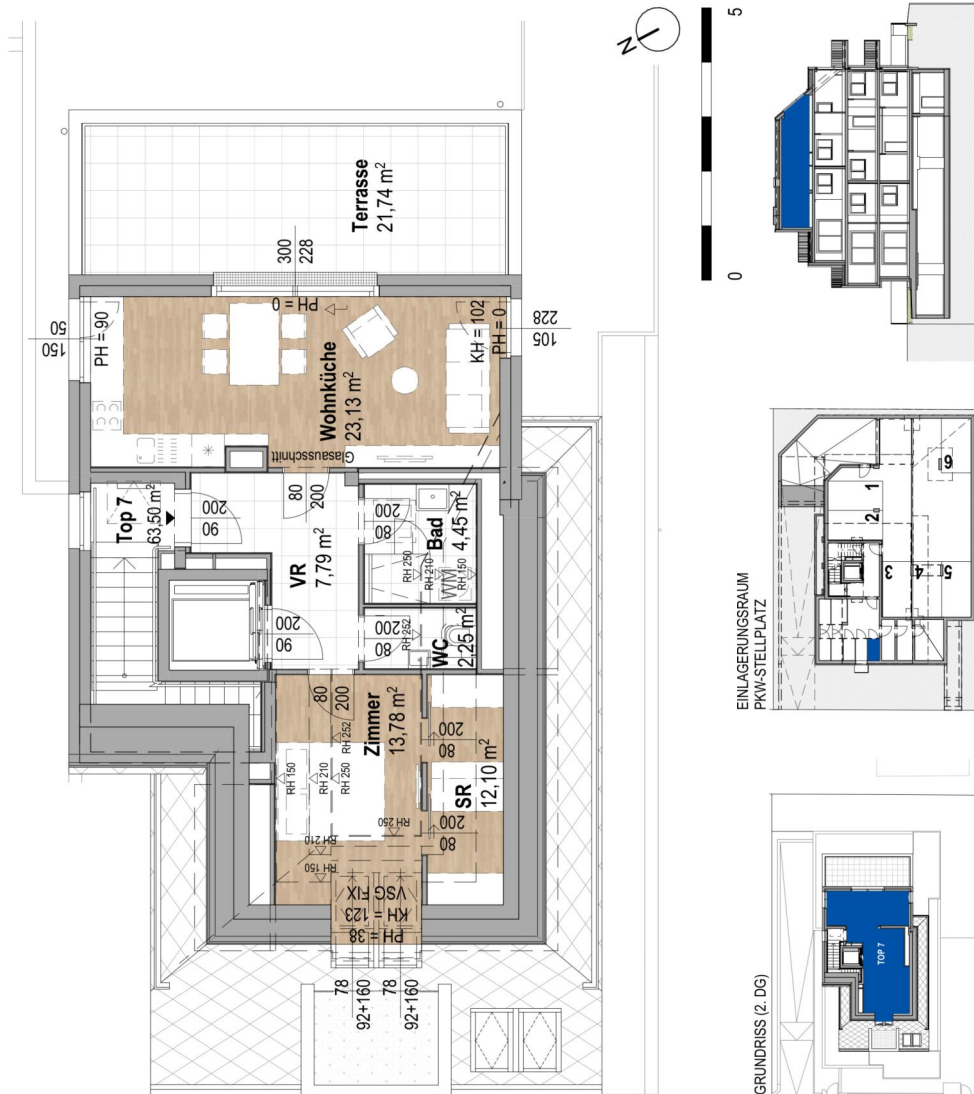
VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 7 1/1



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlinien. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung 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

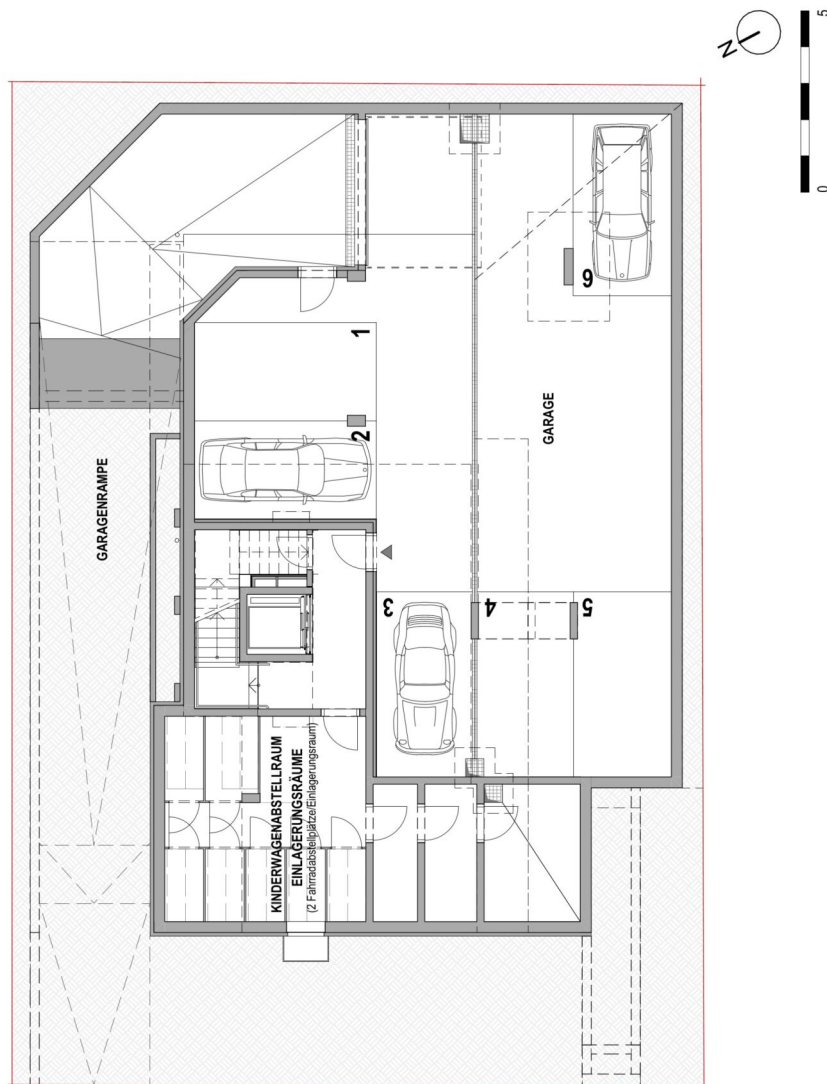
VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Übersichtsplan UG



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlinien. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.