

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 65

Preisreduktion! - Eigentum im 22. Bezirk nahe U2 Aspern



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

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	€ 529.000,-
-----	----	------------------	----------	--	--	-------------

1.Dachgeschoß

Top	5:	53m ²	2 Zimmer		15m ² Terrasse / Loggia	€ 419.000,-
Top	6:	50m ²	2 Zimmer		14m ² Terrasse /	€ 399.000,-

Loggia

2. Dachgeschoß

Top	7:	64m ²	2 Zimmer		22m ² Terrasse / Loggia	€ 529.000,-
-----	----	------------------	----------	--	--	-------------

Aktuell sind noch 3 Garagenstellplätze verfügbar (Nr.3,5) preis pro Stellplatz € 29.900,- (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 **Ersparnis von insgesamt 5,9%** auf die Kaufnebenkosten*.

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

*Die Ersparnis 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 53 m² und 35 m² Balkon

TOP 5

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: € 439.000,-

Tief-Garagenstellplatz: €38.000,-

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 53,12 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 17,04 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	1. DG / 1. 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		
Belüftung:	Kühlung	WCs:	Toilette
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
		Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Abstellraum, Rollstuhlgerecht

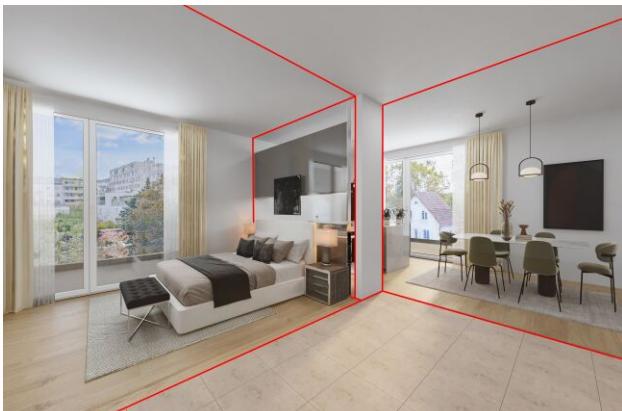
Preisinformationen

Kaufpreis:	419.000,00 €	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



Virtual Homestaging (ohne Wände)



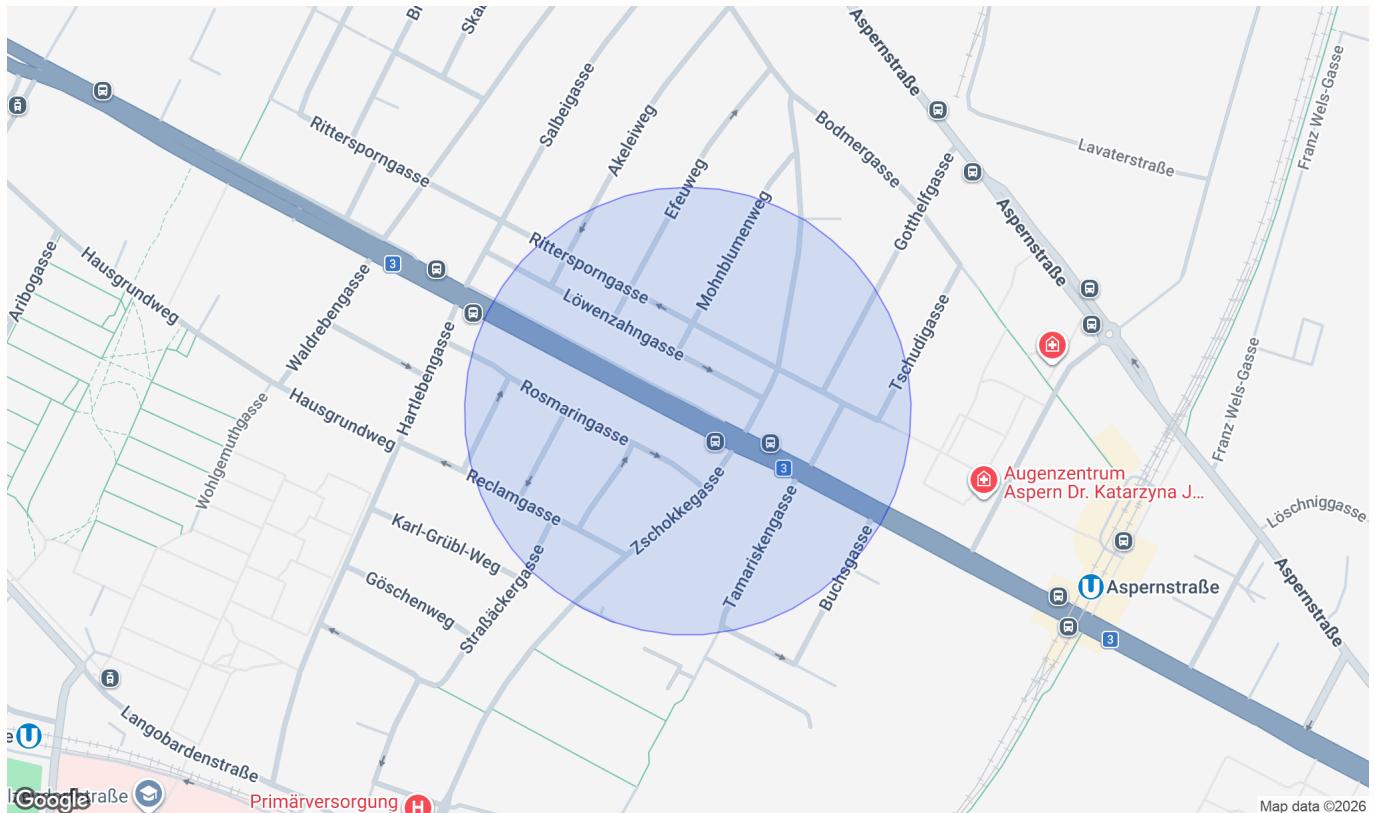
Virtual Homestaging (Wände angedeutet)





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
Gotthegefasse 6, 1220 Wien

Top 5 1. DG

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	6,48 m ²
Bad	6,30 m ²
WC	1,58 m ²
Wohnküche	26,78 m ²
Zimmer	11,98 m ²
SUMME	53,12 m ²
Balkon	14,94 m ²
Terrasse	2,10 m ²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m ²

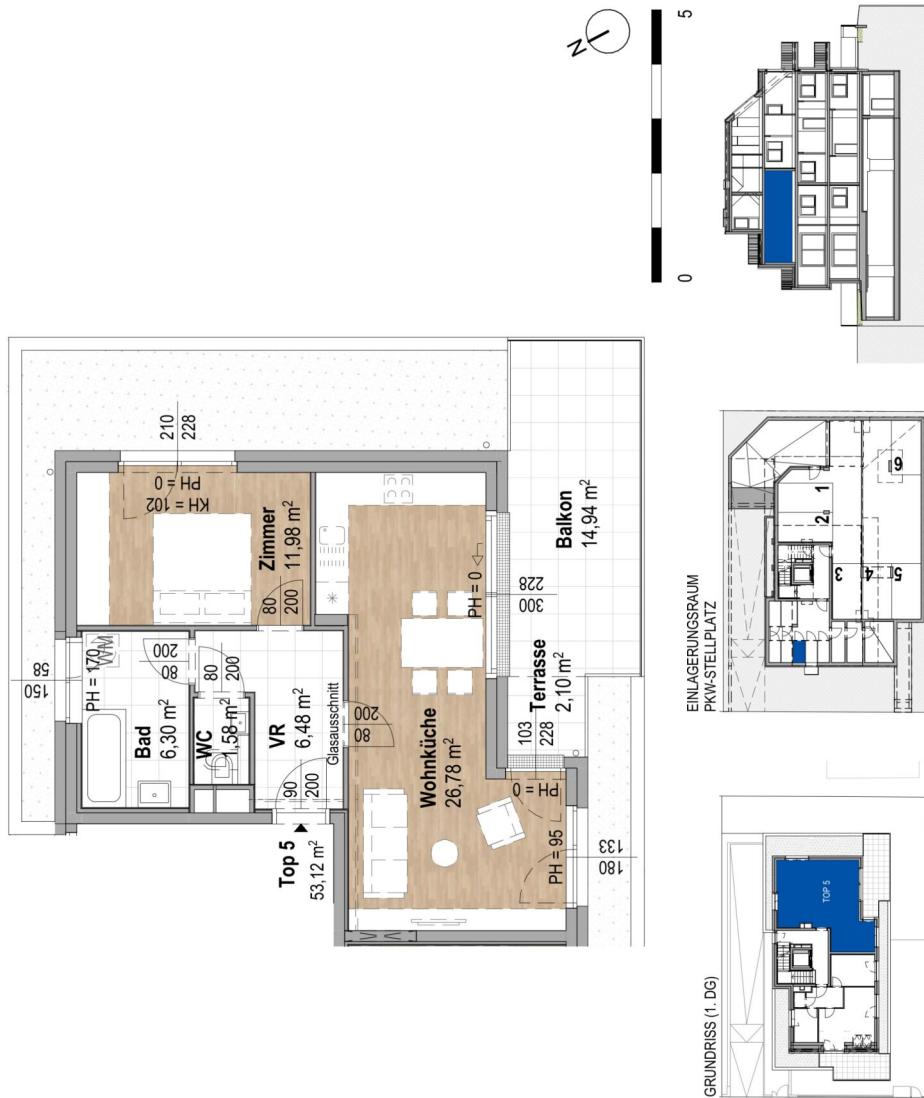
VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 5

1/1



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 Architekturlichen e) Stricheli dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Instalationen und zur Mobierung sind der Bau- und Aussatzzbeschreibung 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

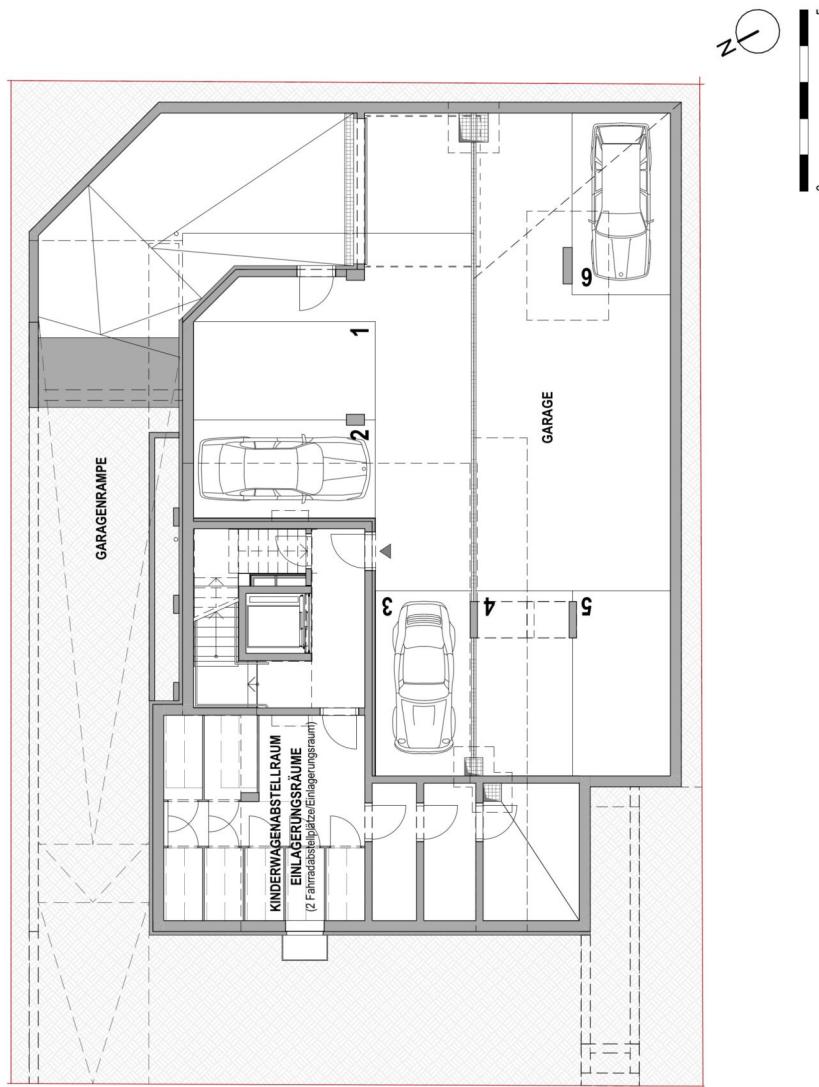
**GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS**

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE; POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Übersichtsplan UG



a) Dies ist kein 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 Architekturlichen e) Strichiert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussatlung. f) Details zu Installatoren und zur Mobierung sind der Bau- und Aussatulationsbeschreibung zu entnehmen.