

# Vindobona Living - Haus 2, am Bruckhaufen nahe U1, U6



Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

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

[2living.at](http://2living.at)

## Vindobona Living - Haus 2, am Bruckhaufen nahe U1, U6



### Lage

Das Projekt, bestehend aus zwei Ziegelmassiv Einzelhäusern, wird in der Kugelfangasse 36, im 21ten Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf von der Fa. 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt und gebaut. Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit mit der Option zur Verlängerung.

Die Liegenschaft befindet sich im Bruckhaufen, einem der schönsten Viertel in Floridsdorf, welches als Erholungs- und Wassersportgebiet sehr beliebt ist.

Unmittelbare Nähe der Alten Donau, Donauinsel, Strandbad und Donauparks ermöglicht eine vielseitige Freizeitgestaltung.

Jedoch, die idyllische Wohngegend schließt nicht die Vorteile einer Großstadt aus.

Mittels naheliegenden U-Bahnlinien U1 und U6 gelangen Sie in wenigen Minuten in Stadtzentrum!

### Beschreibung

**2 Living - mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben! 124,49m<sup>2</sup> auf 3 Geschoßen plus Garten - BELAGSFERTIG**

Das Projekt **Vindobona Living** hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale besonders vom marktüblichen Standard ab**:

- **Erstbezug**
- **Garten**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Rollläden elektrisch (Raffstore bei Terrassentüre EG)**
- **Außergewöhnliche Architektur mit intelligentem Grundriss**
- **zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. OG als Sonderwunsch möglich**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **Platz für einen KFZ Abstellplatz**
- **Grünruhelage**
- **Terrasse mit Außenwasseranschluss**
- **Feinsteinzeugboden Großformat auf Terrasse**
- **Barrierefreie Dusche sowie Badewanne**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast** (Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik)
- **Gegensprechanlage plus Elektrischer Türöffner**
- **nachhaltige und ökologische Bauweise mit 38er Ziegel - gedämmt**
- **Dachterrasse**

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

**Kaufpreis belagsfertig € 709.900,--**

Kaufpreis schlüsselfertig: € 749.900,00,--

Bauzins mtl. € 440,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 124,49 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 42 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 21,1 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2026
Zimmer:	4	Eigentumsform:	Baurecht
Gärten:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Terrassen:	2	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Energieausweis	
		Gültig bis:	05.06.2033
		HWB:	 54,5 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,75

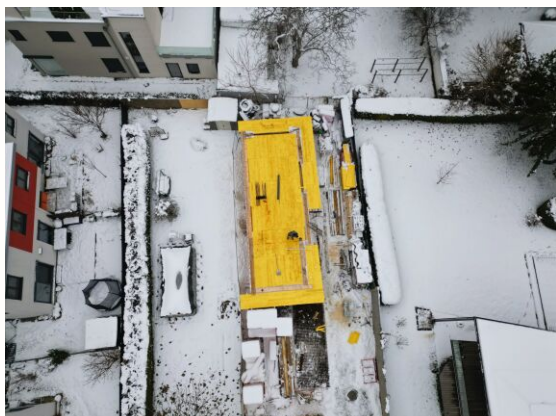
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollläden
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befeuern:	Luftwärmepumpe, Wasser- Elektro	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	709.900,00 €	Bauzins € 440,- mtl. Laufzeit 100 Jahre.
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,5% exkl. Ust.
		Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

## Weitere Fotos



Dezember 2023



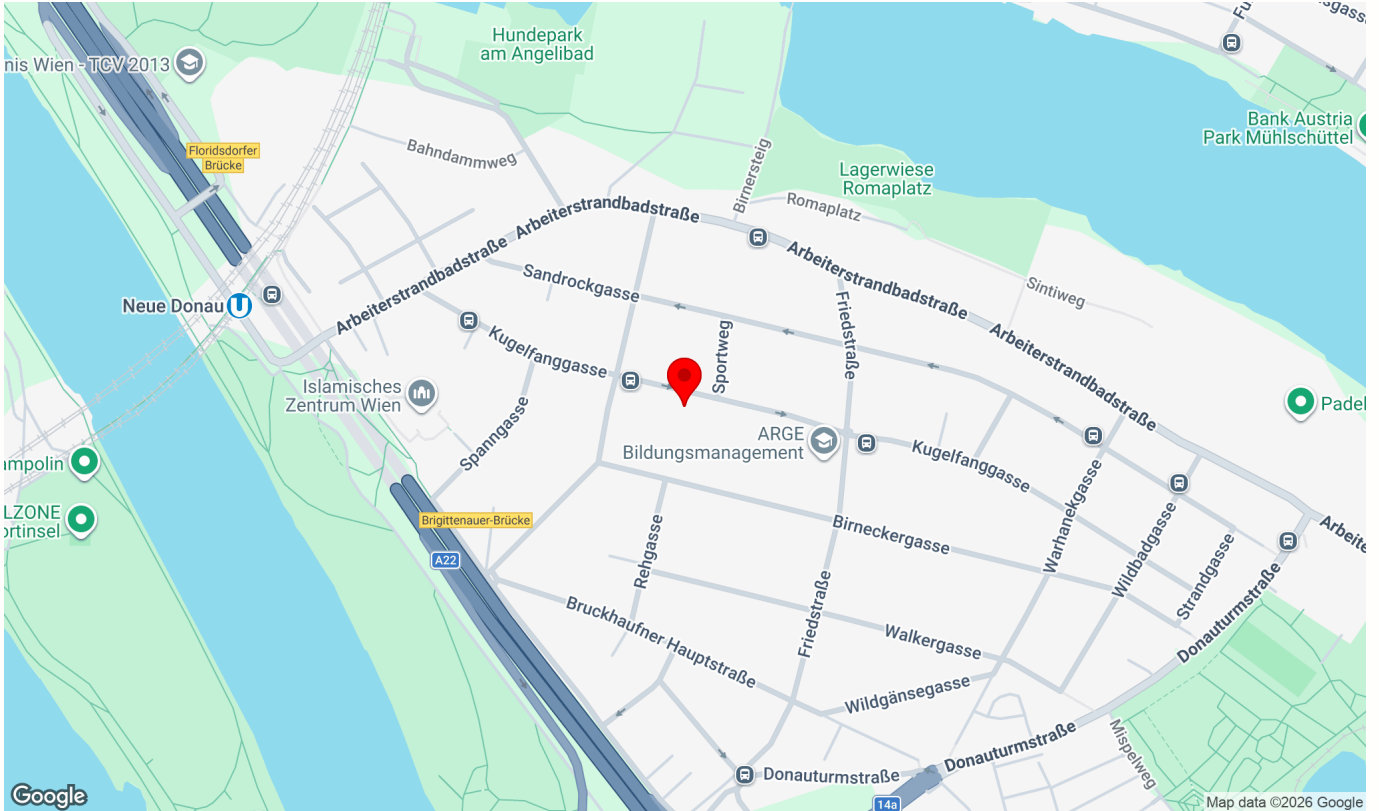
Februar 2024



Februar 2024

## Lage

Kugelfangasse 36/2, 1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	675 m
Apotheke	1.200 m
Klinik	1.025 m
Krankenhaus	1.675 m

### Nahversorgung

Supermarkt	750 m
Bäckerei	1.175 m
Einkaufszentrum	1.300 m

### Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	525 m
Straßenbahn	950 m
Bahnhof	550 m
Autobahnanschluss	350 m

### Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	675 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.250 m

### Sonstige

Geldautomat	1.175 m
Bank	1.175 m
Post	775 m
Polizei	1.625 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH

## VERKAUFSUNTERLAGEN



Kugelfangasse 36



Datum:  
15.04.2024

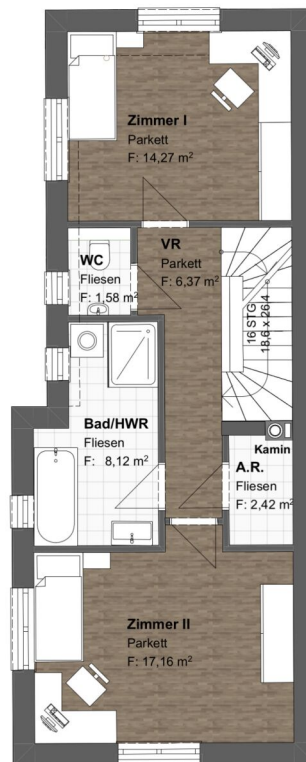
Plan



Plan

# Haus 2

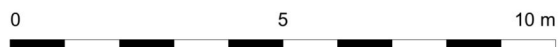
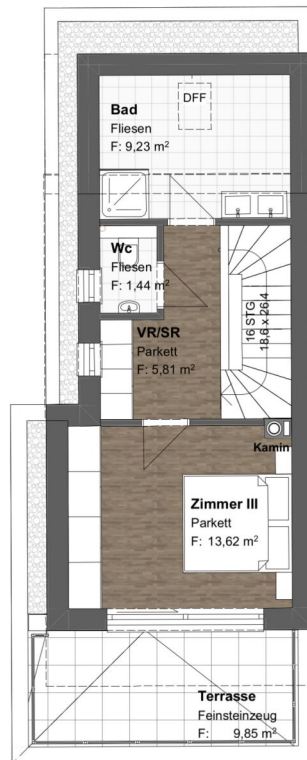
## 1. Obergeschoss



Plan

# Haus 2

## 2. Obergeschoss





Plan

