

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 113

Wohnen am Kaiserwasser!



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at

2living.at

Wohnen am Kaiserwasser!



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 54m² - ca 10m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 209,00

Dachgeschoß:

Top 9: ca 80m² - ca 21m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 271,00

Top 10: ca 78m² - ca 22m² Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 264,00

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

SOMMERAKTION SONDERPREIS NUR BIS 31.8.2026

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 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 - Gartenwohnung auf 55m² mit Terrasse in der Morgensonne

[TOP 6](#)

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

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

Kaufpreis schlüsselfertig: € 349.900,00,--

Baurecht mtl.: € 209,--

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 58,21 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 9,13 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	2024
Etage:	1. Etage / Obergeschoß	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Stellplätze:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		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:	Dusche
Belüftung:	Kühlung	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse	Extras:	Rollstuhlgerecht, Fitnessraum

Preisinformationen

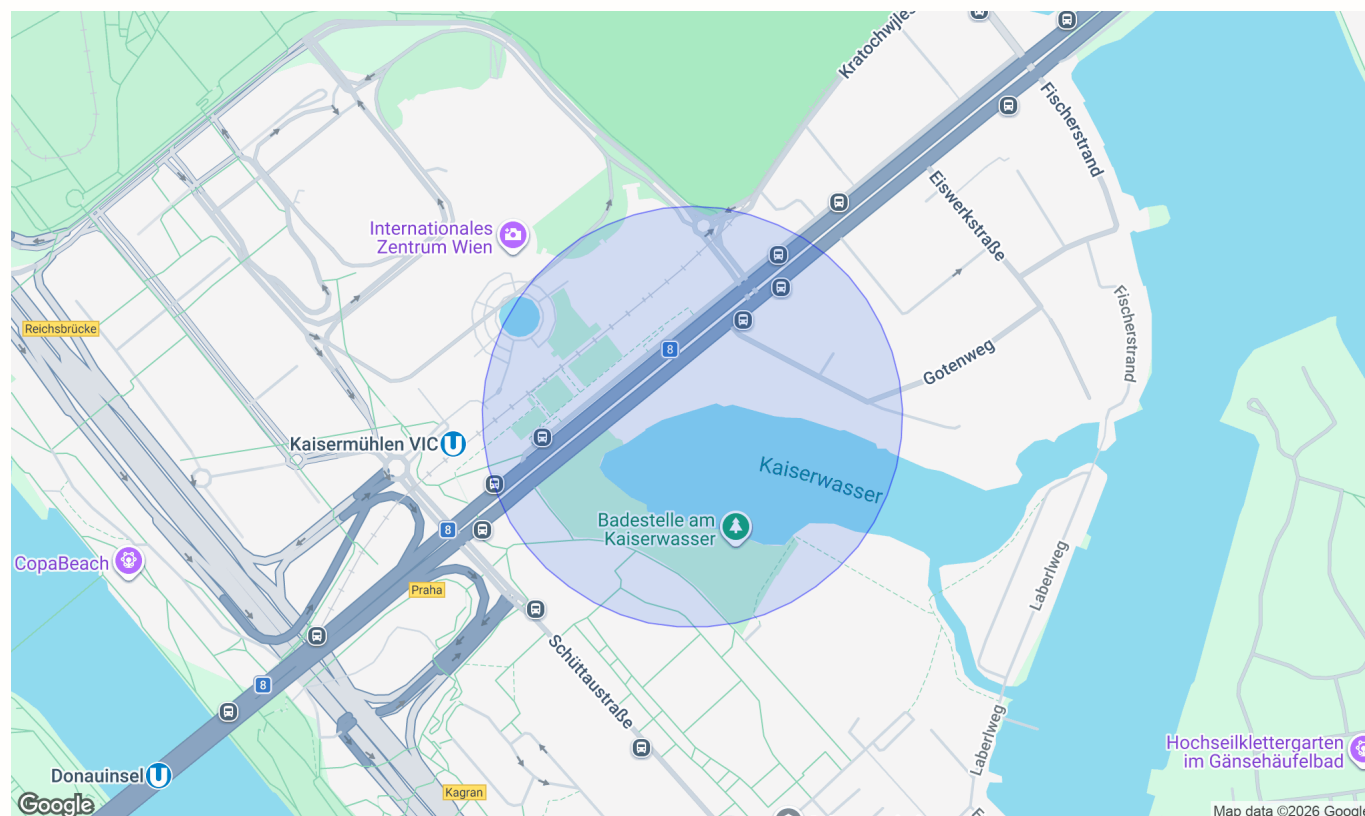
Kaufpreis:	349.900,00 €	Preis für Anleger exkl. USt: € 314.900,--	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

Weitere Fotos



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

TOP 6

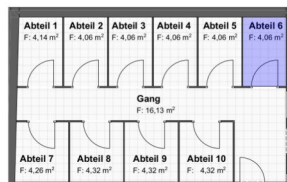


Nutzflächenaufstellung:

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 Architekturlinien
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



Plan

Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3



2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU

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

Plan

Übersichtslageplan

