

## Vindobona Living - Haus 1, am Bruckhaufen nahe U1, U6



**Objektnummer: 119**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	42,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	799.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bauzins € 410,- mtl. Laufzeit 100 Jahre.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7











**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH

**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH

## VERKAUFSUNTERLAGEN



Kugelfangasse 36

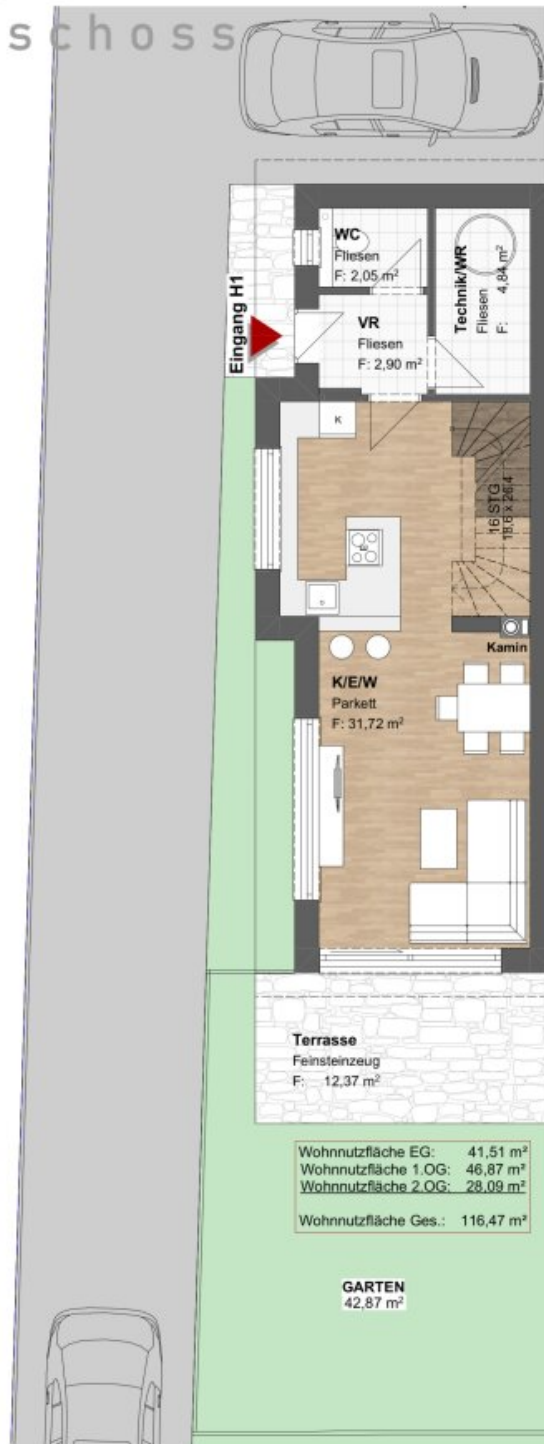


**2L**

Datum:  
15.04.2024

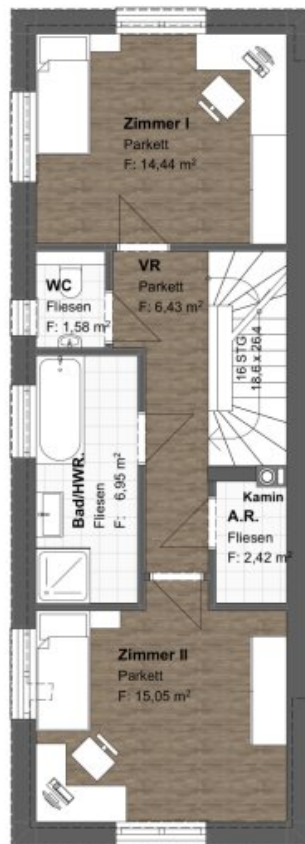
# Haus 1

## Erdgeschoss



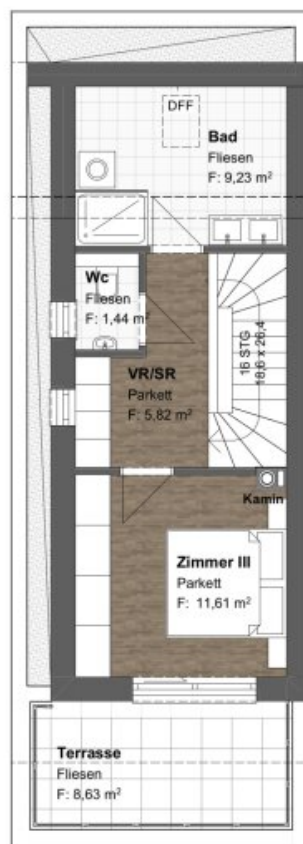
# Haus 1

## 1. Obergeschoss



# Haus 1

## 2. Obergeschoss





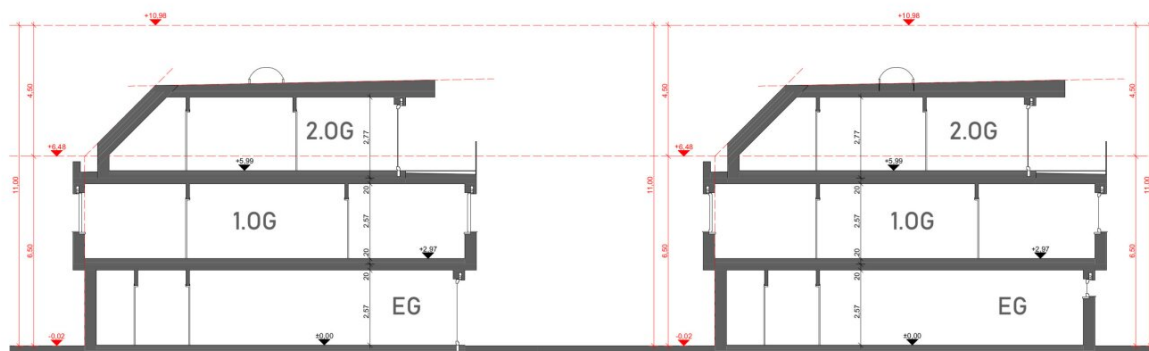
# ÜBERSICHTSPLAN

## Kugelfanggasse 36

Datum: 15.04.2024



# Systemschnitt



Datum: 15.04.2024



## Objektbeschreibung

**2 Living - mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben! 116,47m<sup>2</sup> auf 3 Geschoßen plus Garten schlüsselfertig**

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 schlüsselfertig: € 799.900,--**

Kaufpreis belagsfertig €769.900,--

Bauzins mtl. € 410,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap