

## Die perfekte 2-Zi-Wohnung mit sonniger Loggia



**Objektnummer: 968**

**Eine Immobilie von value one development GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zeillergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,73
Kaufpreis:	410.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Value One

VIERTEL ZWEI KRIEAU GmbH  
Am grünen Prater 2, Tribüne 2  
1020 Wien

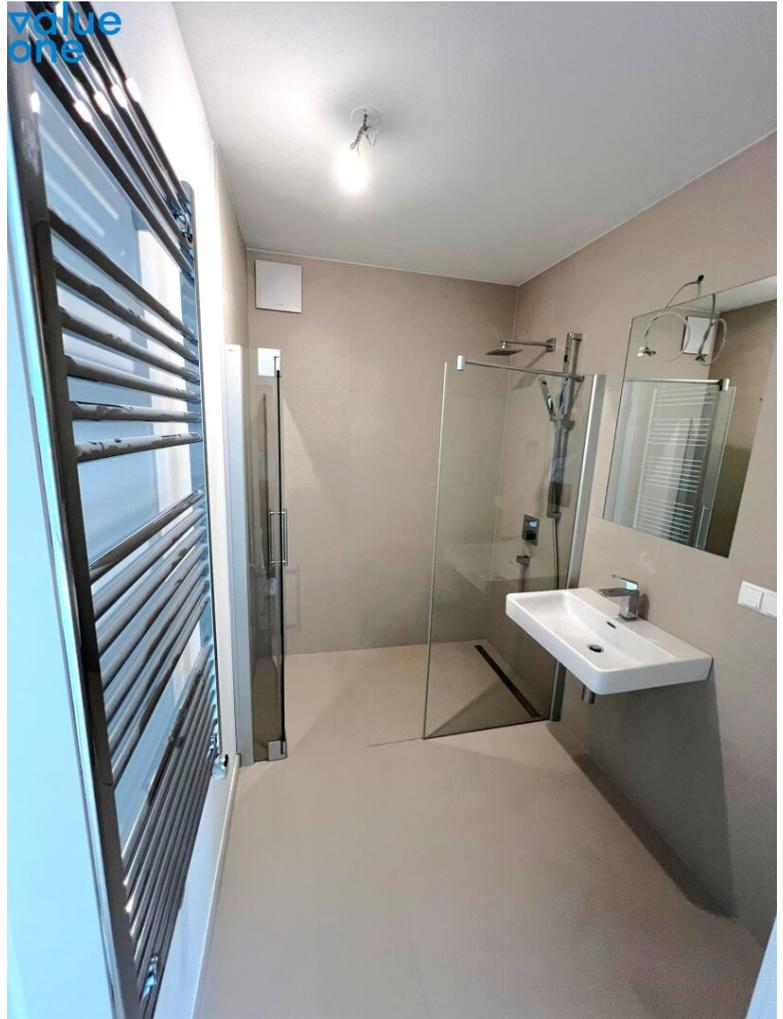
T 0043 1 217 12-0

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

value  
one







**Tür 7**  
**2.Obergeschoss**

Bauwerber  
value one 1170 Julius-Meint-Gasse 11  
development GmbH & CoKG  
Am grünen Prater 2/ Tribüne 2, 1020 Wien



Wohnnutzfläche 50,31 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,81 m<sup>2</sup>

**WNFL GESAMT 56,12 m<sup>2</sup>**

**value one**  
www.value-one.com

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

- AHD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- EV Elektroverteiler
- MV Medienverteiler
- FBHV Fußboden-Heizkreisverteiler
- WM Waschmaschine
- HT Handtuchtrocker
- FPFH Fertiggarageeinheit
- DF Dachflächenfenster
- LRH Lichte Raumhöhe
- KV Kempterventil
- REVI Revisionsöffnung Zähler

**Beratung und Verkauf:**  
value one development GmbH  
Am grünen Prater 2/ Tribüne 2, A-1100 Wien  
Telefon: +43 1 217 12 0  
E-Mail: wohnen@value-one.com

**Planverfasser:**  
Architekt DI Christoph Hackl  
Bilrothstrasse 6/5, A-1190 Wien

**Bemerkung:**  
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Datums- und baupraktische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circumplexen und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baubehrenzungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Entwürfen nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

**Planstand vom 01.08.2023**



**2.OG | TÜR 7**



## Objektbeschreibung

Das moderne Wohnhaus fügt sich mit seinen fünf Etagen und einem Dachgeschoss perfekt in die Umgebung ein und setzt gleichzeitig auf innovative Art und Weise neue Akzente. Mit einer Größe zwischen **44 und 112 m<sup>2</sup>** sind die **15 Eigentumswohnungen** ideal für Anleger, Singles, Pärchen und Jungfamilien. Sie genießen in den **2 bis 4 Zimmer** großen Apartments nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch viele Freiflächen. **Balkone, Loggien oder Dachterrassen** laden bei einer Tasse Tee oder Kaffee zum Durchatmen und Entspannen vom urbanen Alltag ein. Weiteres Plus im Mokka sind die **8 Tiefgaragenparkplätze**, die sich teilweise zum E-Parkplatz aufrüsten lassen.

**Kernstück des Projektes ist das Wärme- und Temperierungssystem aus Erdwärme und Sonnenenergie. Dies ermöglicht sehr niedrige Kosten von ca. 1,50 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche/ Monat (Stand 2024).**

Ein hoher Freizeitwert ist durch die unmittelbare **Nähe zum Kongreßpark** mit seinen **großzügigen Grünflächen und Spielplätzen** ebenfalls garantiert. Im Sommer sorgt das **Kongreßbad** für eine erfrischende Abkühlung. Die **Innenstadt** ist schon jetzt in **ca. 20 Minuten** mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit der geplanten **U5 Station Hernals** wird es zukünftig noch schneller gehen.

### Die wichtigsten Facts:

- 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen
- 44 bis 112 m<sup>2</sup>
- Eichenparkettboden
- Holz-Alu-Fenster mit elektrisch steuerbaren Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- Bauteilaktivierung in den Decken
- AirKey für schlüssellosen Zugang zum Wohnhaus (optional auch für Wohnungstür)

- 8 Tiefgaragenplätze

**Gerne beraten wir Sie im Zuge eines persönlichen Termins, buchen Sie Ihren Besichtigungstermin einfach und bequem online unter:**

[Mokka - Besichtigungstermin vereinbaren](#)

**oder vereinbaren Sie unter +43 664 600 37 203 Ihren individuellen Termin.**

**Alle verfügbaren Wohnungen, Pläne und Preisinformationen finden Sie auch unter:**

[Mokka - Projekthomepage](#)

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <275m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <450m

Universität <2.100m

Höhere Schule <1.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Geldautomat <625m

Bank <625m

Post <650m

Polizei <300m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap