

## **Ideale Jungfamilienwohnung mit Bildungscampus vor der Tür!**



**Objektnummer: 1087**

**Eine Immobilie von value one development GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gastgebasse 21                   |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 102,38 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 715.000,00 €                     |

## 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



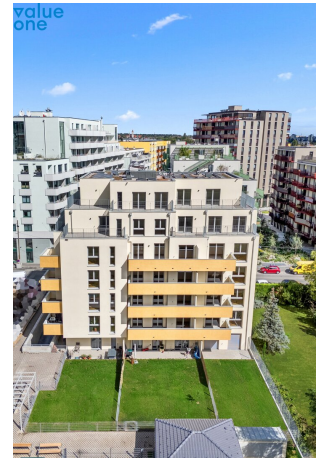
value  
one



value  
one









value  
one



value  
one

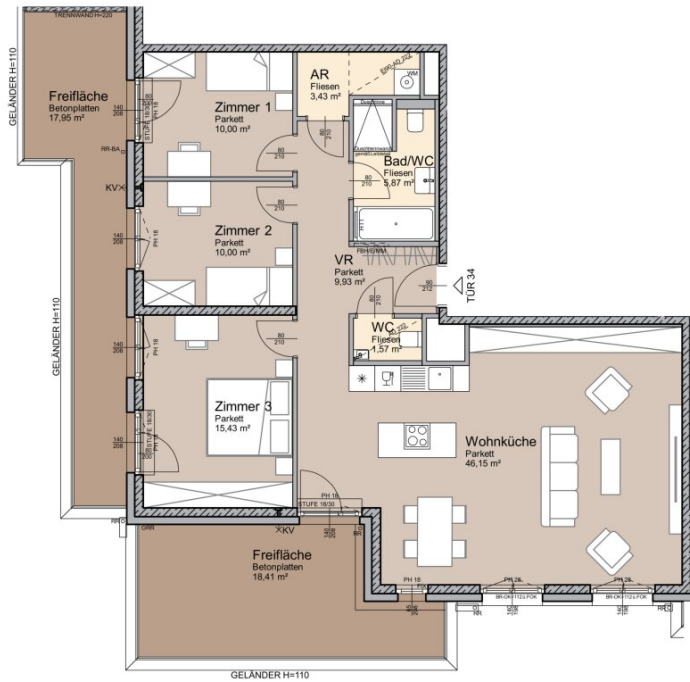


value  
one









Planstand: 21.4.2023

0 1 2 3 4 5 Meter



# Kult23

1230 Wien, Gastgebasse 21

## Wohnung Tür 34

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| <b>1. Dachgeschoss</b> | 102,38 m <sup>2</sup>       |
| Wohnfläche:            | 8,08 m <sup>2</sup>         |
| Balkon:                | 18,41 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse 1:            | 9,87 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse 2:            | 9,87 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe:</b>          | <b>138,74 m<sup>2</sup></b> |

Gastgebasse



### Abkürzungen:

|     |                      |    |               |
|-----|----------------------|----|---------------|
| AD  | Abgehängte Decke     | PH | Parapethöhe   |
| AR  | Abstellraum          | WM | Waschmaschine |
| HTT | Handtuchtrocker      | VR | Vorraum       |
| FBH | Heizkreisverteiler   | KV |               |
| E   | Elektroverteiler     | RR | Regenrohr     |
| MM  | Multimedia-Verteiler | SR | Schranksraum  |

### Bemerkung:

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baupräzision ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschb., WCs etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert und symbolisieren lediglich die Einrichtungsorschläge.

## Objektbeschreibung

**Zeitlos, elegant und funktional** präsentiert sich das Kult23 im zukünftigen Kulturviertel von Liesing. Das moderne Wohnhaus mit **38 Apartments** verteilt auf fünf Etagen und zwei Dachgeschosse steht für zeitgemäßen Lifestyle und Wohnkomfort. Die **39 bis 109 m<sup>2</sup>** großen Wohnungen mit ihren **2 bis 4 Zimmern** verfügen über eigene **Balkone, Terrassen oder Gärten**. Der **Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz** fördert den sozialen Austausch untereinander. Dort befindet sich auch ein separates Atelier, das ebenfalls erworben werden kann. Zusätzliches Plus sind die **23 Tiefgaragenplätze**, die sich teilweise zum E-Parkplatz aufrüsten lassen.

Mitten im aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet Atzgersdorf in direkter Lage zum Kulturzentrum F23 und dem **Bildungscampus mit Kindergarten und Schulen** setzt das Kult23 architektonische Akzente. Tauchen Sie ein in ein spannendes Viertel, das Abwechslung garantiert.

Wer in Liesing wohnt, kann sich glücklich schätzen, denn schließlich handelt es sich um einen der **Bezirke mit dem höchsten Freiraumanteil** von Wien. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in nur **35 Minuten** in **die Wiener Innenstadt**. Mit der geplanten **S-Bahn-Station Rosenhügel** wird es noch schneller gehen. Und schon jetzt liegt die **Bushaltestelle 62A** in unmittelbarer Nähe.

### Die wichtigsten Facts:

- 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- 39 bis 109 m<sup>2</sup>
- Eichenparkettboden
- Holz-Alu-Fenster mit elektrisch steuerbaren Außenjalousien oder Rollläden
- Fußbodenheizung
- Bauteilaktivierung in den Decken
- AirKey für schlüssellosen Zugang zum Wohnhaus (optional auch für Wohnungstür)

- Jede Wohnung mit Außenfläche und Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz
- 23 Tiefgaragenplätze

**Gerne beraten wir Sie im Zuge eines persönlichen Termins in unserem Büro, buchen Sie Ihren Beratungstermin einfach und bequem online unter:**

[Kult23 - Beratungstermin buchen](#)

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

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

[Kult23 - Projekthomepage](#)

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.050m  
Apotheke <525m  
Klinik <1.425m  
Krankenhaus <1.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <475m

Universität <4.225m  
Höhere Schule <3.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.325m

### **Sonstige**

Geldautomat <650m  
Bank <650m  
Post <1.425m  
Polizei <1.225m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <1.425m  
Straßenbahn <1.800m  
Bahnhof <875m  
Autobahnanschluss <1.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap