

# Erzherzog 4Living | Ziegelmassive Doppelhaushälfte in Kagran | Haus 1 Top 2



**Objektnummer: 145**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	67,88 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	598.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bauzins € 370,- mtl. Laufzeit 100 Jahre. Belagsfertige Ausführung ebenfalls mögl. € 571.900,-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH

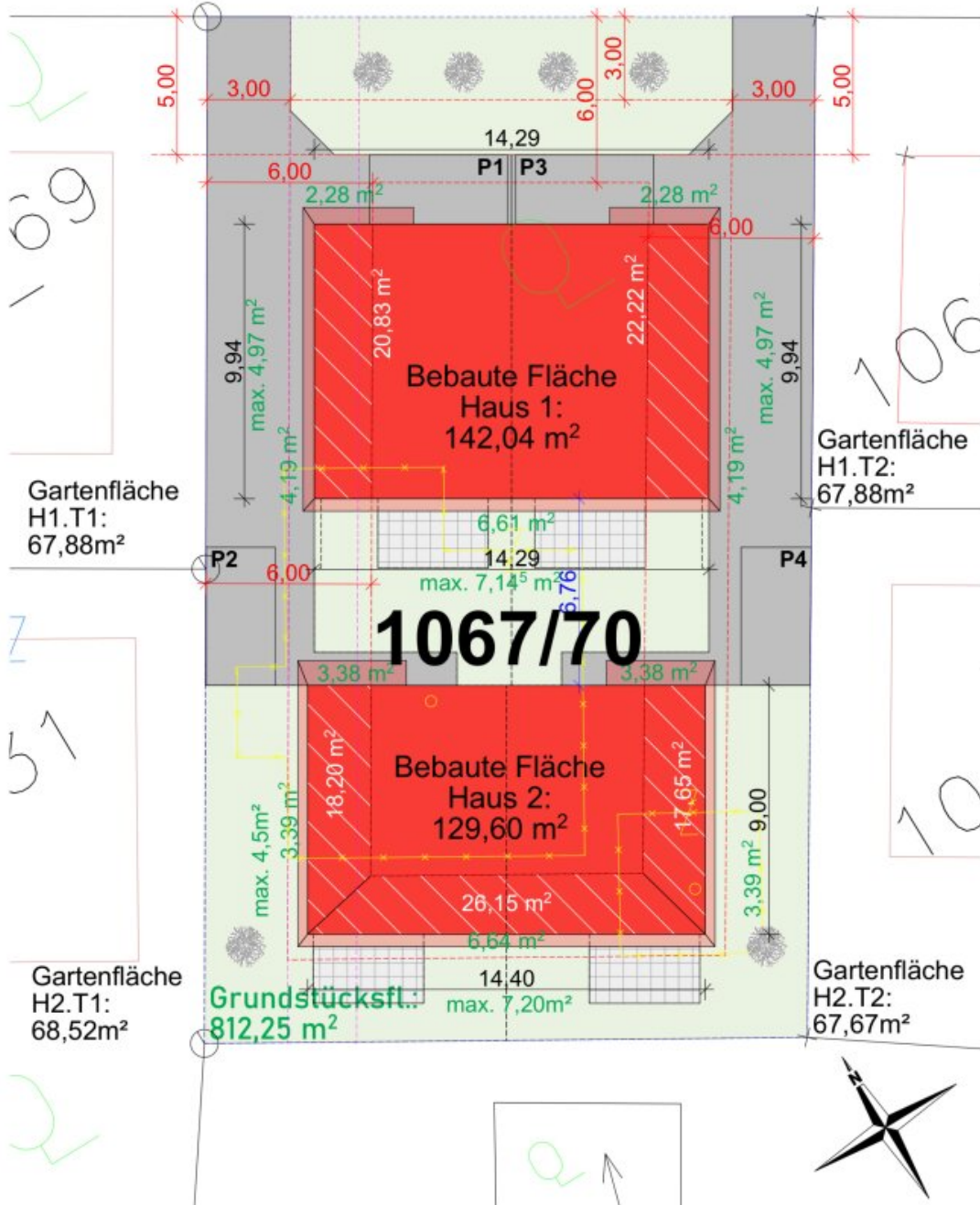


# ÜBERSICHTSPLAN



Erzherzog Karl Straße 36

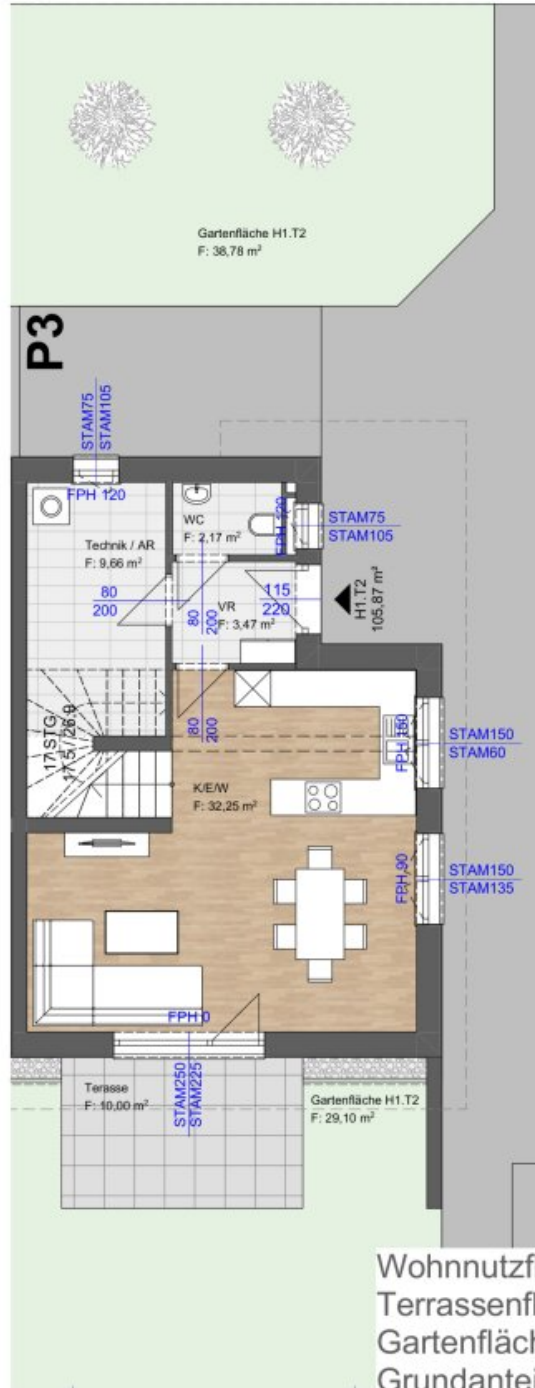
Datum: 04.10.2024



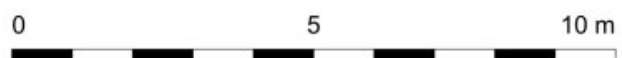


# Haus 1 TOP 2

## Erdgeschoss



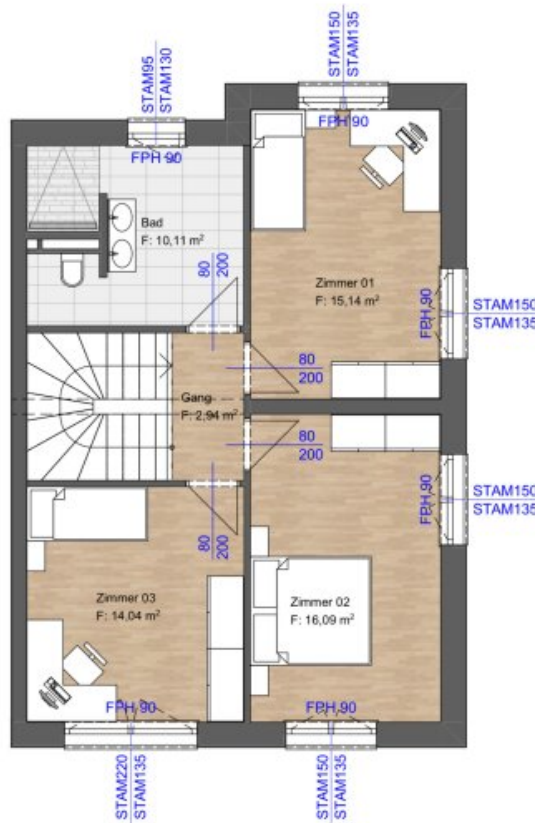
Wohnnutzfläche: 105,87m<sup>2</sup>  
 Terrassenfläche: 10,00m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: 67,88m<sup>2</sup>  
 Grundanteil: 170,41m<sup>2</sup>



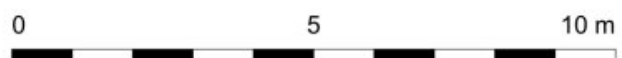
Datum: 04.10.2024

# Haus 1 TOP 2

## Obergeschoss



Wohnnutzfläche: 105,87m<sup>2</sup>  
 Terrassenfläche: 10,00m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche: 67,88m<sup>2</sup>  
 Grundanteil: 170,41m<sup>2</sup>



Datum: 04.10.2024

## Objektbeschreibung

**Das Projekt:** Hier entstehen zwei Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten in hochwertiger **Ziegelmassivbauweise**. Jede Einheit erstreckt sich über ein **Erdgeschoss** und ein **Obergeschoss** und verfügt über einen **privaten Garten** sowie einen **KFZ-Stellplatz**. Die nachhaltige und ökologische Bauweise mit einem **38 cm gedämmten Ziegelmauerwerk** und einer **Edelputzfassade** sorgt für ein perfektes Wohnklima.

### Wichtige Highlights:

- **Energieeffizienz:** Modernste **Luft-Wärmepumpen** für Heizung und Warmwasser in Kombination mit **Fußbodenheizung** sparen Betriebskosten und bieten umweltfreundliches Wohnen.
- **Sommerliche Kühlung:** Dank der passiven Kühlfunktion der Wärmepumpe wird eine angenehme Reduktion der Raumtemperatur um 2-3 Grad gewährleistet.
- **Hochwertige Fenster:** **Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-fach Isolierverglasung und elektrische Rollläden schützen vor Lärm und Kälte.
- **Luxuriöse Ausstattung:** Großformatige **60x60 Feinsteinzeugfliesen** und edles **Parkett** verleihen den Innenräumen ein modernes und stilvolles Ambiente.

Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt in den Badezimmern ein **elektrischer Handtuchheizkörper**. Optional können Sie einen **Zusatzkamin** für feste Brennstoffe einbauen lassen.

**Zusammenfassung:** Dieses einmalige Doppelhaus bietet durchdachtes Design, hochwertige Ausstattung und eine unschlagbare Lage im Grünen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer Weltstadt und genießen Sie dennoch den Luxus eines naturnahen, energieeffizienten Zuhauses.

Starten Sie jetzt Ihr neues Leben in Kagran – hier treffen Wohnkomfort und Lebensqualität aufeinander!

**Kaufpreis Schlüsselfertig: € 598.900,- | Belagsfertig: € 571.900,- | Bauzins: ca. € 370,- monatlich**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap