

Julius-Payer-Gasse 7/Top 6, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 46

Penhousewohnung zu Mieten - Blick aufs Kaiserwasser



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at
2living.at

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

Penhousewohnung zu Mieten - Blick aufs Kaiserwasser

Beschreibung

Das Wohnbauprojekt LIVING KAISERMÜHLEN hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale besonders vom marktüblichen Standard ab:**

- **Erstbezug**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung mit Wasser- Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Außergewöhnliche Architektur durch edle Fassadenoberflächen**
- **Bodenkühlung im Erd- und Obergeschoss durch die Wärmepumpe sowie Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten im Penthouse**
- **Echtholz Dielen Parkett**
- **Fliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **PKW Abstellplatz**
- **Grünruhelage mit Kaiserwasser Blick vom Schlafzimmer und Wohnzimmer**
- **Terrasse mit Außenwasseranschluss**
- **Badewanne, walk in Dusche, Doppelwaschbecken**
- **Kellerabteil mit Fahrradraum**
- **Holz Alu Fenster** von Josko

Auf dem Grundstück wird ein Wohnhaus mit **6 Einheiten mit Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß** in Massivbauweise errichtet. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen **Eigengarten**, die Wohnungen ab Obergeschoß großzügige Terrassenflächen.

Die exklusive Penthousewohnung mit 125m² gliedert sich wie folgt:

- Haus Eingang im Erdgeschoß
- **Private Liftfahrt in Ihr Penthouse**
- 14m² große Diele welche den **Schlaf- vom Wohnbereich trennt**
- 3,5m² WC mit Fenster und Waschgelegenheit
- Haustechnikraum mit **Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine**
- über **50m² als Wohn- Esszimmer mit Küche**
- angrenzende **Terrasse** mit knapp 27m²
- **Master Bedroom mit über 17m² sowie begehbaren Kleiderschrank mit über 10m²**
- weitere **Terrasse mit über 22m² begehbar vom Schlafzimmer**
- knapp 10m² großes Büro
- Badezimmer mit **Walk In Dusche** und **Badewanne**

Das Projekt **KAISERMÜHLEN LIVING** wird in der Julius Payer Gasse 7 im 22ten Wiener Gemeindebezirk Kagran wird von der Fa 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt.

Die Liegenschaft – mit Blick auf das Kaiserwasser - 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 8 Minuten fußläufig erreichbar, von denen Sie direkt ins Zentrum der Stadt gelangen!

Die **ruhige und grüne Umgebung** bietet insbesondere mit dem **Kaiserwasser**, dem Gänsehäufel, **der Alten Donau**, der Donauinsel, sowie der Neuen Donau – alle fußläufig erreichbar - die besten Erholungsgebiete der Stadt und ermöglicht ein **Wohnen am Wasser** mitten in der Stadt. Das **Donauzentrum** ist gut angebunden und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die **Uno City** samt internationaler Hotellerie rundet den Flair und Ruf für Wien als Weltstadt in unmittelbarer Nähe ab.

Besonderes Highlight - Nutzung des Kaiserwasser Unicredit Freizeit Centers

Sie bekommen mehr: als 2 Living Kunde ist für Sie als Anrainer auch die Nutzung des Kaiserwasser ebenso für einen kleinen mtl. Betrag inkludiert.

Konkret bedeutet das:

- Entspannen auf der Liegewiese
- Schwimmen
- Tennis, Fußball, Beachvolleyball, Stand up Paddling, Laufen
- Tretboot
- uvm.

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz von **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 Wasser, Wasser-Wärmepumpe** schützen im Sommer vor Überhitzung. Zusätzlich wird das Dachgeschoß bzw. Penthouse mit einer Klimaanlage mit Splitgeräten für die heißeren Tage ausgestattet.

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

Mietpreis mtl. inkl. Bauzins: € 3.600,-

Mietpreis exkl. Betriebs- und Heizkosten, inkl. USt.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 125,12 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 12,8 m ²	Beziehbar:	2022
Terrassenfläche:	ca. 49,16 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
		Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Terrassen:	2	Bauart:	Neubau
Stellplätze:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2021
		Energieausweis	
		Gültig bis:	16.09.2030
		HWB:	 34,3 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,64

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton	Energetyp:	Neubaustandard
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Boden:	Estrich, Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart:	Parkplatz
Befuerung:	Luftwärmepumpe	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum
Belüftung:	Klimaanlage		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.600,00 €	Kaution:	10.800,00 €
Miete:	3.230,00 €		
Sonstiges:	370,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	3.600,00 €		

Lage

Julius-Payer-Gasse 7/Top 6, 1220 Wien



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

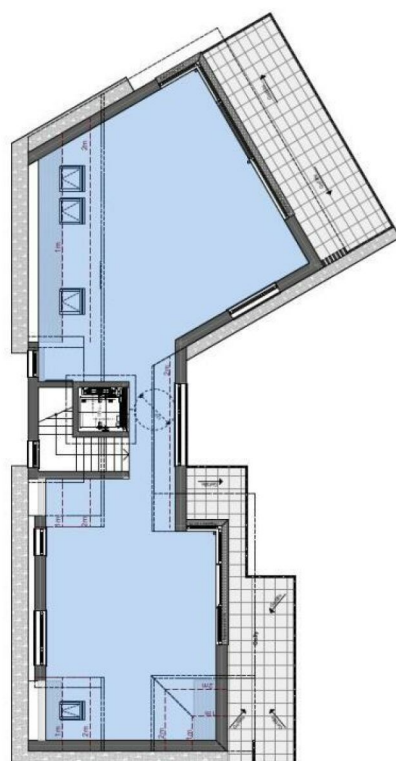
Plan



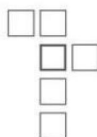
Plan

TOP 6

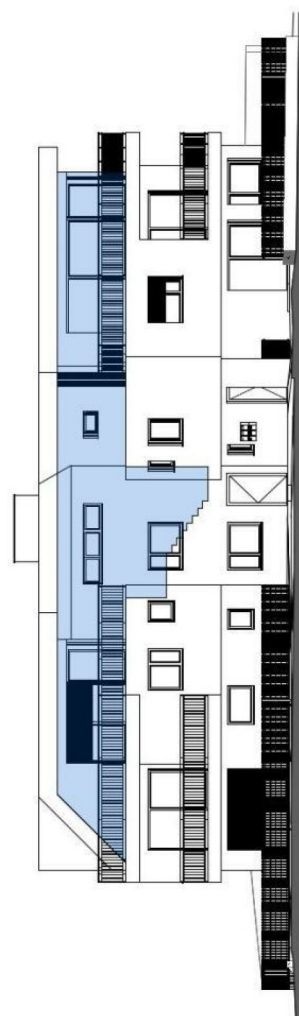
Pos. der Wohnung im Gebäude



2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU



Plan



Plan

