

# KAISERWASSER COLLECTION - Where Waterfront meets City Life.

Julius-Payer-Gasse 3 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- Sofort bezugsfertiger **Erstbezug**
- Nur noch **3 Eigentumswohnungen mit Terrassen** verfügbar
- **Hochwertige Neubausausstattung** (*Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, PKW-Stellplätze, Fitnessraum, sowie grundsätzliche Möglichkeit einer nachträglichen Klimatisierung*)
- **Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg**
- **Kaiserwasser, Alte Donau und Donauinsel** praktisch direkt vor der Haustüre
- **U1 Kaisermühlen – Stephansplatz** in weniger als 10 Minuten erreichbar
- **UNO-City, Vienna International Center (VIC) und Austria Center Vienna** praktisch vor der Haustüre
- Ideal für **Eigennutzer sowie als wertstabile Anlegerwohnung**

## KEY FACTS

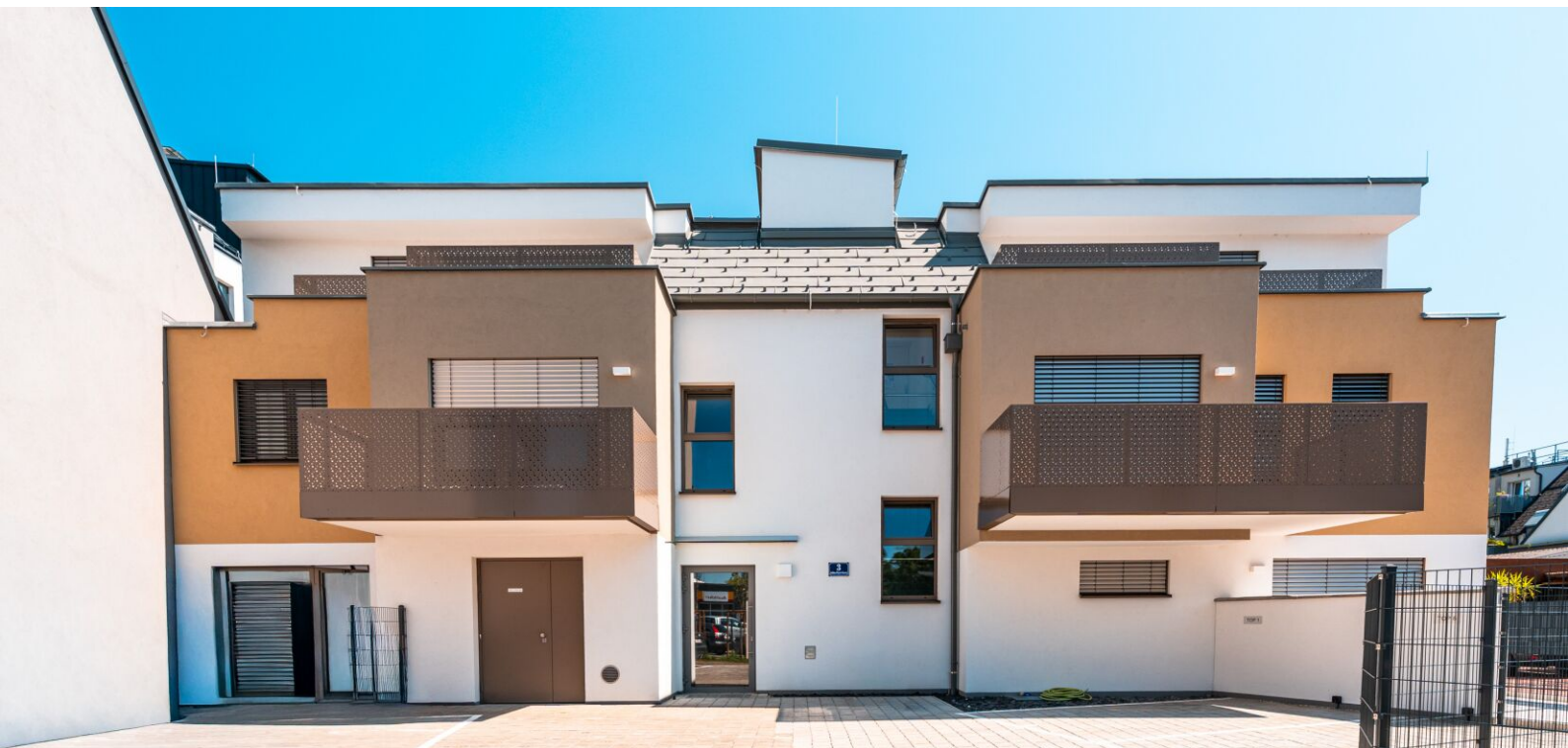
---

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 3 |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                         |
| <b>Zustand:</b>              | Erstbezug                       |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 2 von 3 verfügbar               |
| <b>Zimmer:</b>               | 3 - 3                           |
| <b>Beziehbar ab:</b>         | ab sofort                       |

## NEBENKOSTEN

---

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| <b>Grunderwerbsteuer:</b> | 3,5% des Kaufpreises              |
| <b>Eintragungsgebühr:</b> | 1,1% des Kaufpreises              |
| <b>Provision:</b>         | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |





## AUSSTATTUNG

---

- Hochwertige **Eichenparkettböden**
- **Fußbodenheizung**
- **großformatiges Feinsteinzeug**
- **3-fach-isolierverglaste Fenster**
- moderne Sanitärausstattung
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- Kellerabteile sowie großzügige Terrassen bzw. Eigengärten
- **PKW-Stellplätze direkt vor dem Wohnhaus**
- **Möglichkeit einer nachträglichen Ausstattung der Wohnung mit einer Klimatisierung. Die konkrete Umsetzbarkeit ist im Einzelfall zu prüfen.**

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 34.2 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 275 m   |
| Apotheke    | 150 m   |
| Klinik      | 1.850 m |
| Krankenhaus | 2.825 m |

## Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 275 m   |
| Bäckerei        | 425 m   |
| Einkaufszentrum | 1.300 m |

## Verkehr

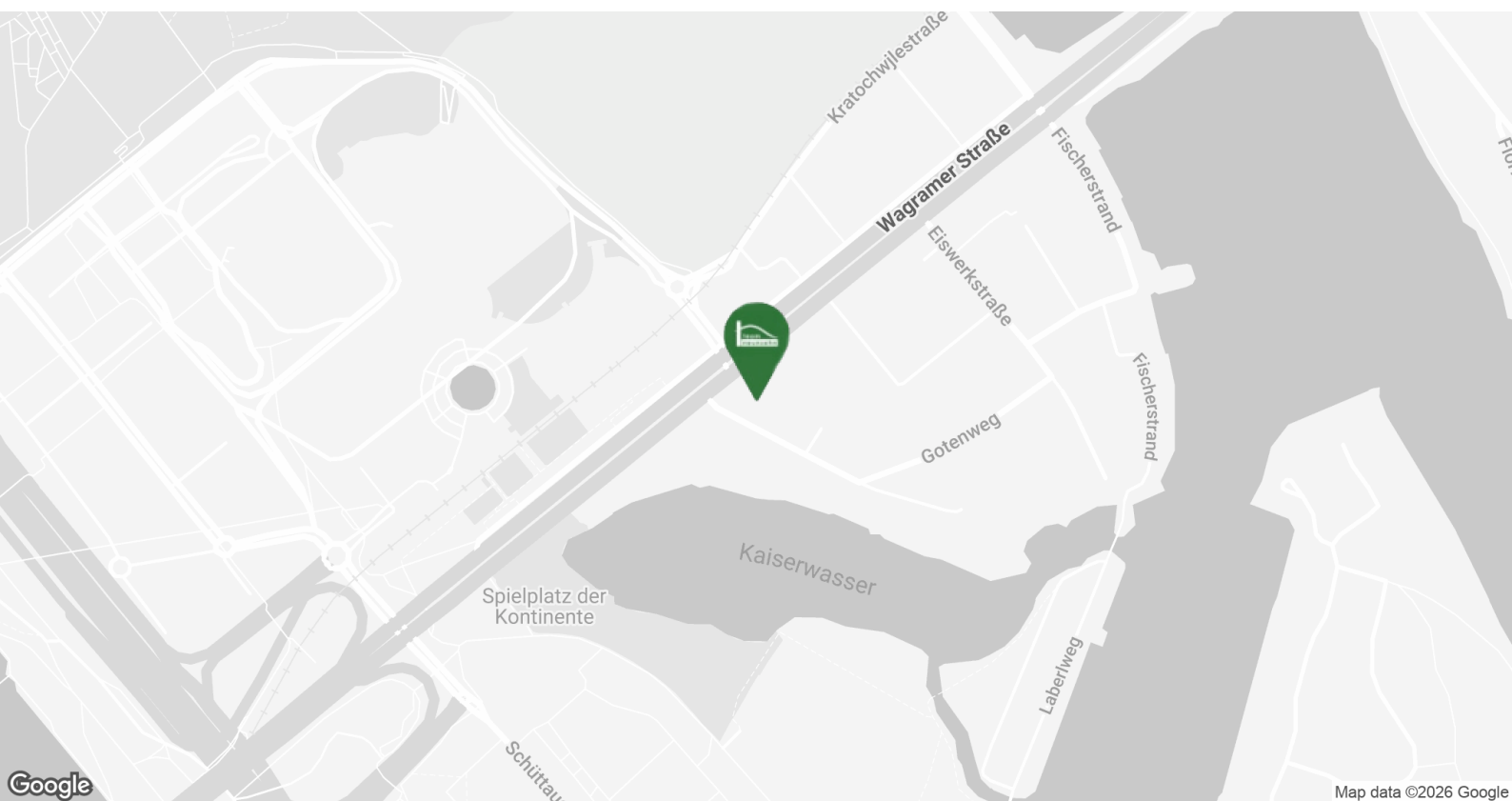
|                   |       |
|-------------------|-------|
| Bus               | 50 m  |
| U-Bahn            | 375 m |
| Straßenbahn       | 925 m |
| Bahnhof           | 325 m |
| Autobahnanschluss | 675 m |

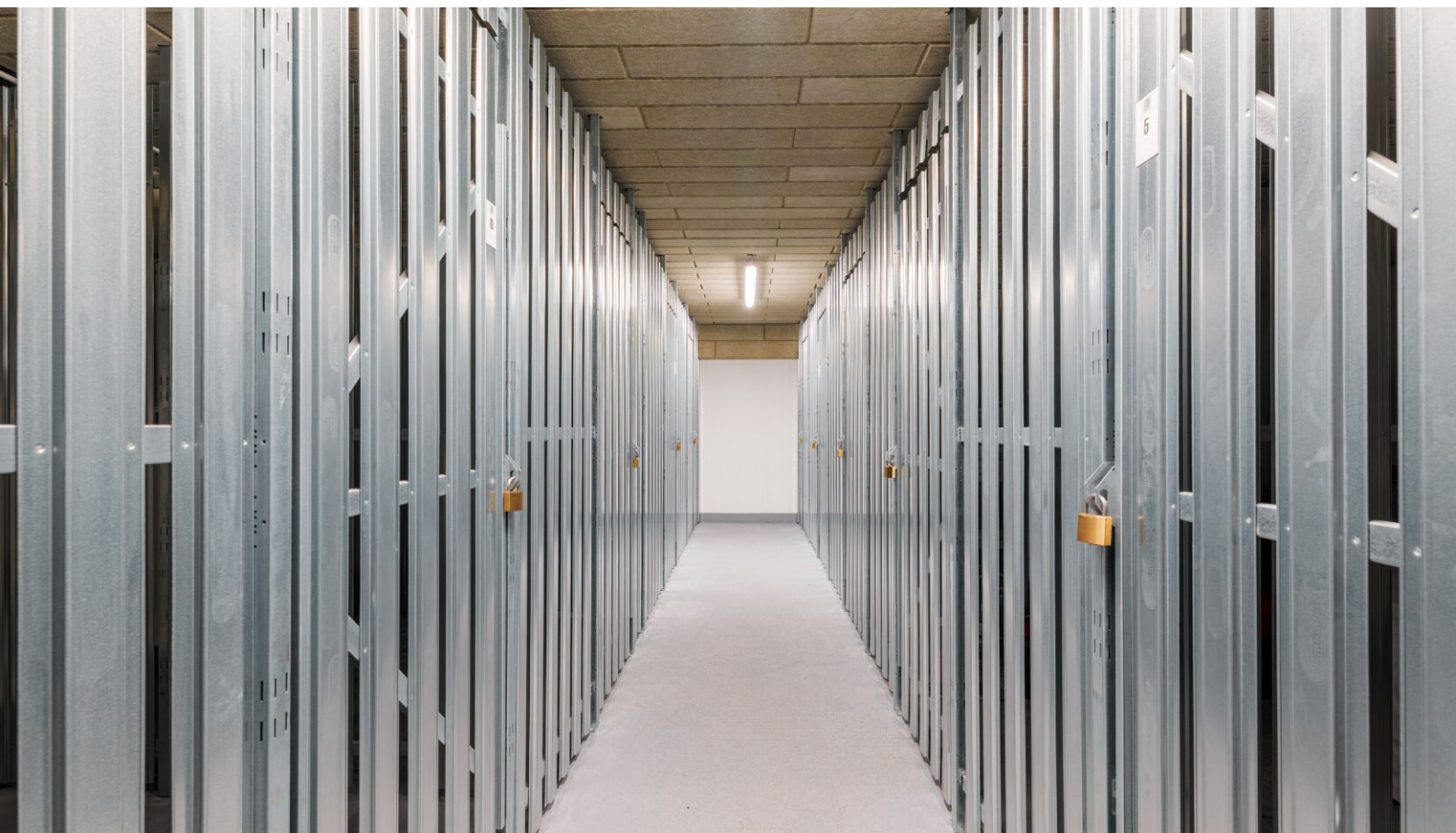
## Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 375 m   |
| Kindergarten  | 400 m   |
| Universität   | 2.125 m |
| Höhere Schule | 2.400 m |

## Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 325 m |
| Bank        | 350 m |
| Post        | 275 m |
| Polizei     | 675 m |

















## Übersichtslageplan



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 9

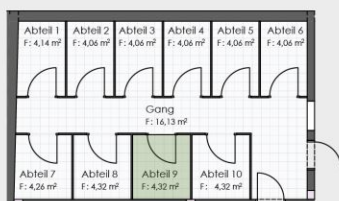
79,23 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 599.900,00

Anlegerpreis: € 583.000,00



Kellerabteile  
M 1:200



|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Diele               | 9,75m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | 7,59m <sup>2</sup>        |
| Kochen/Essen/Wohnen | 28,18m <sup>2</sup>       |
| Zimmer              | 20,99m <sup>2</sup>       |
| Zimmer              | 11,24m <sup>2</sup>       |
| WC                  | 1,48m <sup>2</sup>        |
| <b>GESAMT</b>       | <b>79,23m<sup>2</sup></b> |

# VERFÜGBARE EINHEITEN

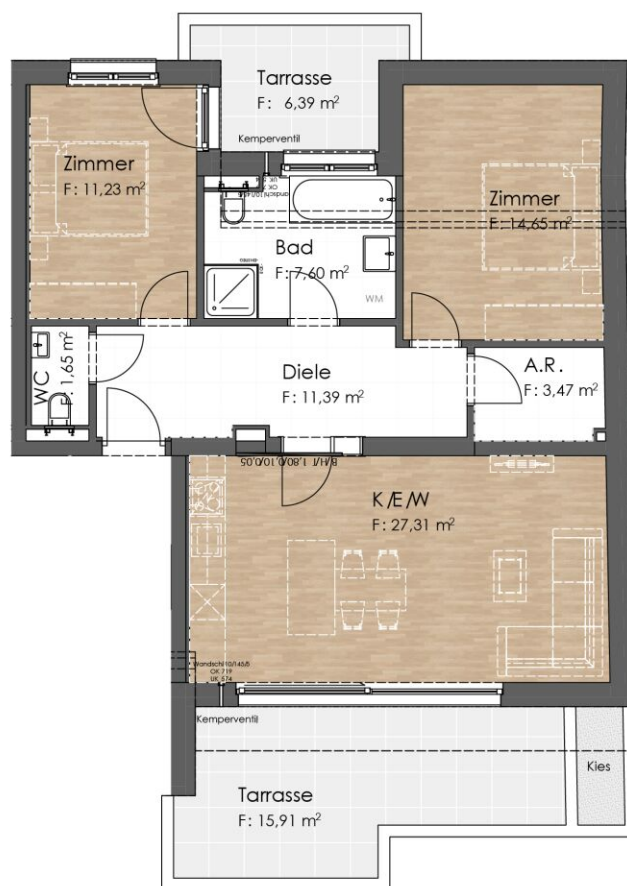


## Top 10

### 77,30 m²

Endnutzerpreis: € 589.000,00

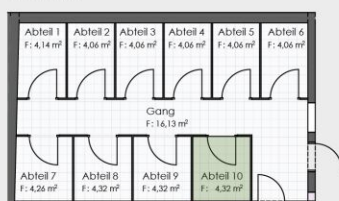
Anlegerpreis: € 573.000,00



0

7m

Kellerabteile  
M 1:200



|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Diele               | 11,39m²        |
| Bad                 | 7,60m²         |
| Kochen/Essen/Wohnen | 27,31m²        |
| Zimmer              | 14,65m²        |
| Zimmer              | 11,23m²        |
| Wc                  | 1,65m²         |
| AR                  | 3,47m²         |
| <b>GESAMT</b>       | <b>77,30m²</b> |