

Erzherzog 4Living | Ziegelmassive Doppelhaushälfte in Kagran | Haus 1



Objektnummer: 144

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,54 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	65,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,41
Kaufpreis:	589.900,00 €
Infos zu Preis:	

Bauzins € 399,14,- mtl. Laufzeit 100 Jahre. Belagsfertige Ausführung ebenfalls mögl. € 566.900,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner





VERKAUFSUNTERLAGEN



Datum:
21.01.2025

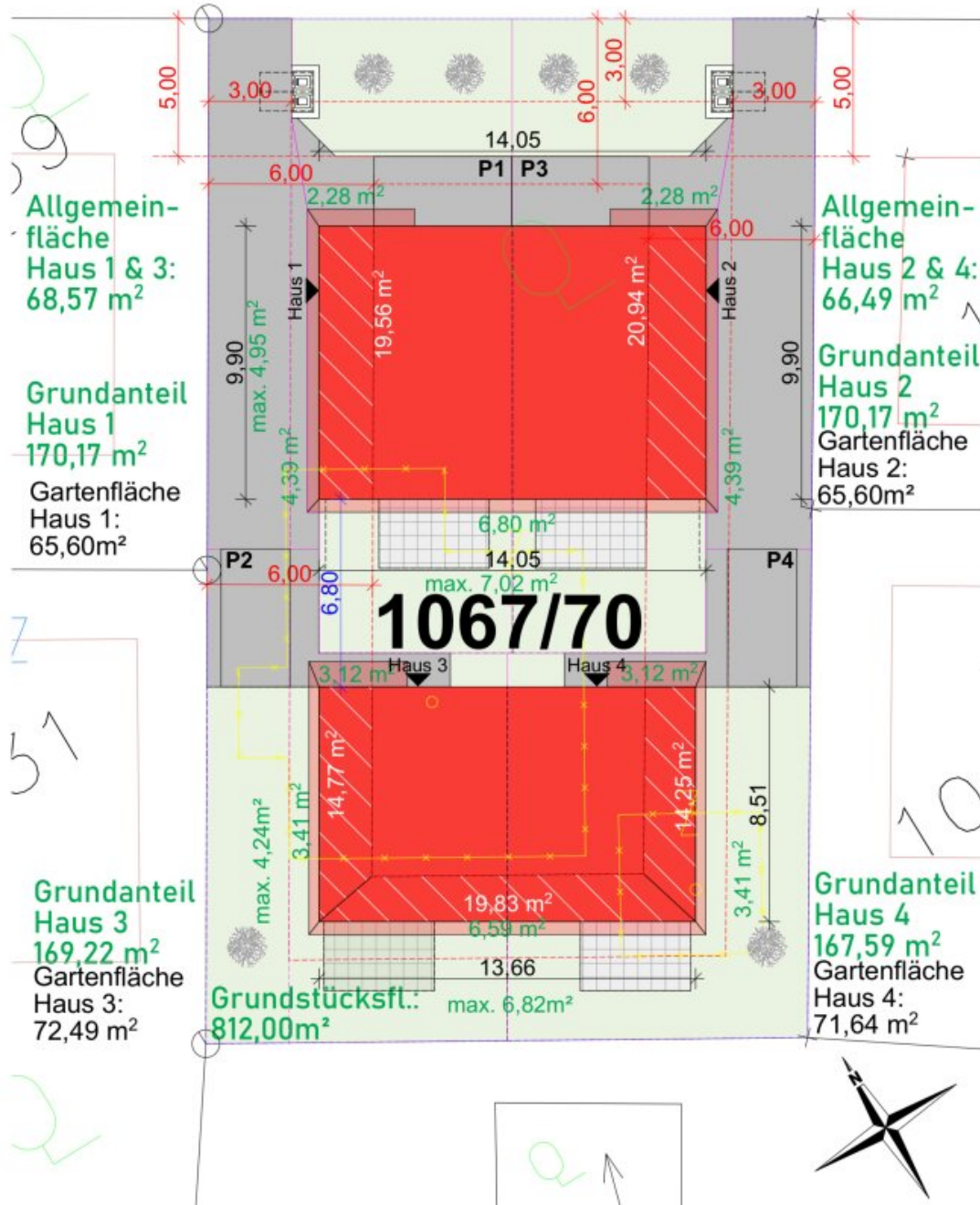
Perspektiven



ÜBERSICHTSPLAN

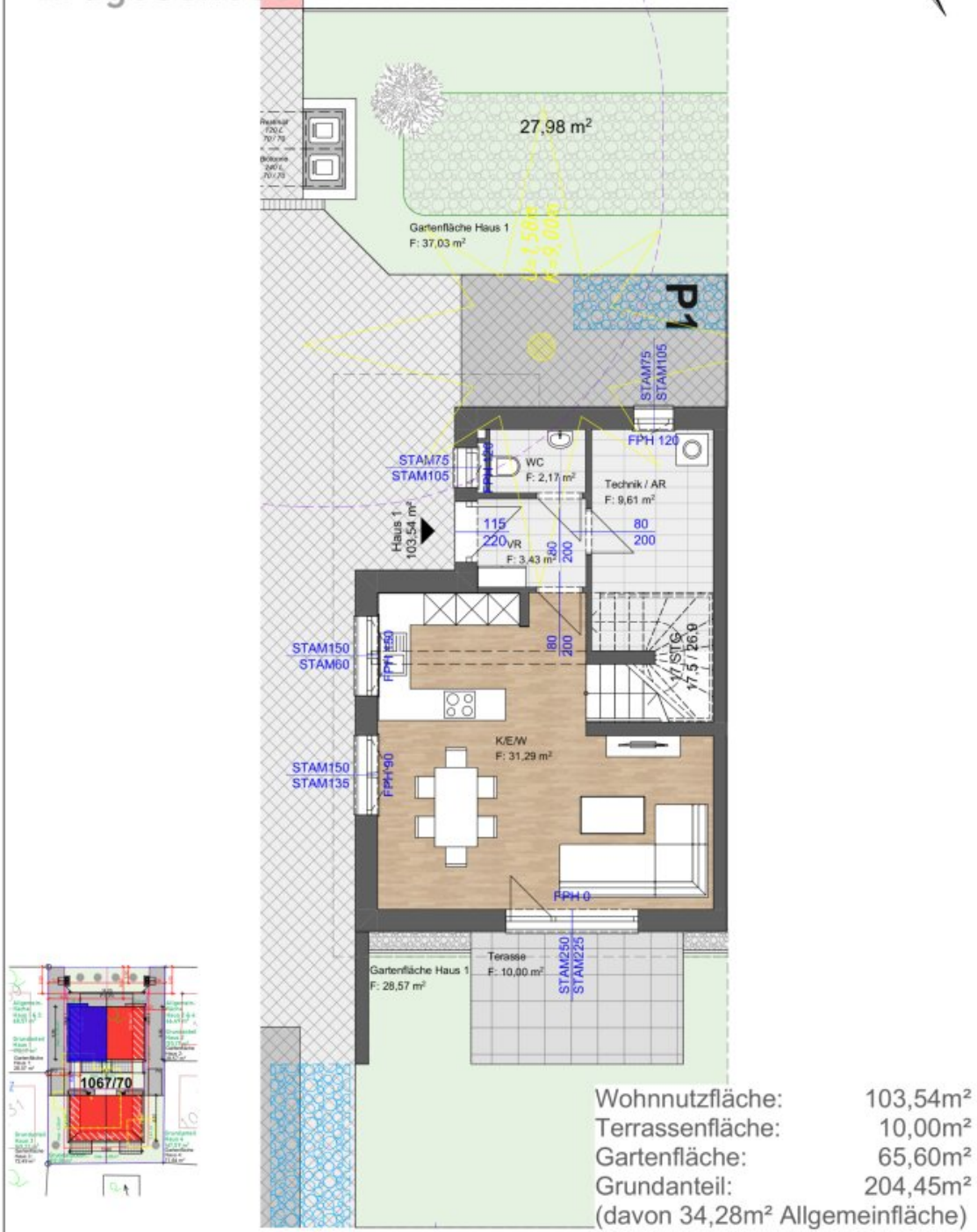
Erzherzog Karl Straße 36

Datum: 21.01.2025

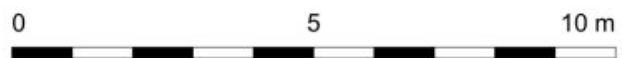


Haus 1

Erdgeschoss



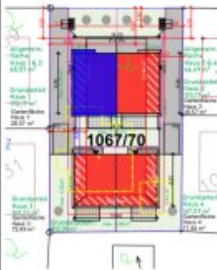
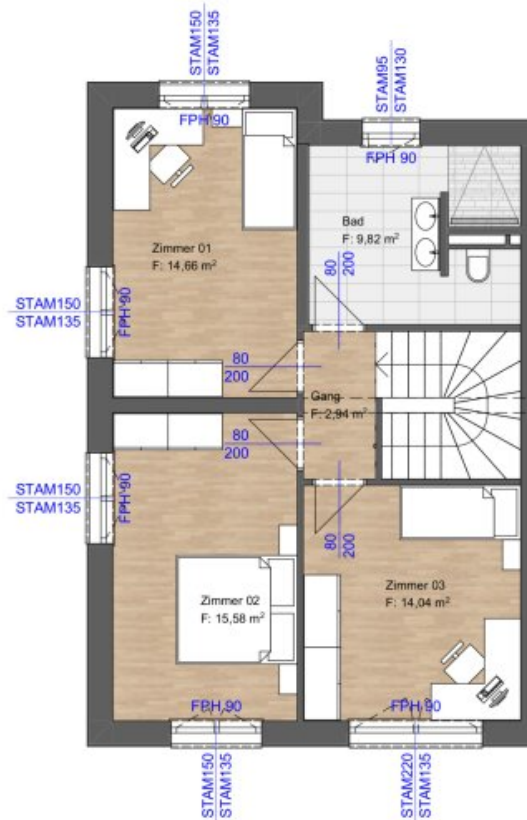
Wohnnutzfläche: 103,54m²
 Terrassenfläche: 10,00m²
 Gartenfläche: 65,60m²
 Grundanteil: 204,45m²
 (davon 34,28m² Allgemeinfläche)



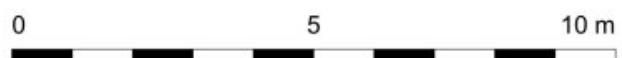
Datum: 21.01.2025

Haus 1

Obergeschoss



Wohnnutzfläche:	103,54m ²
Terrassenfläche:	10,00m ²
Gartenfläche:	65,60m ²
Grundanteil:	204,45m ²
(davon 34,28m ² Allgemeinfläche)	



Datum: 21.01.2025

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: € 589.900,- | Belagsfertig: € 566.900,- | Bauzins: ca. € 399,14-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