

GOTENWEG LIVING

WOHNOASE AM KAISERWASSER



01 — VORWORT

Das Projekt Gotenweg Living wird im 22ten Wiener Gemeindebezirk Kagran, von der Firma 2LIVING ROHA Immobilien GmbH, entwickelt.

Auf dem Grundstück wird ein Wohnhaus mit 2 Bauteilen zu je 5 Einheiten, mit Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß in Massivbauweise, errichtet. Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit und Option zur Verlängerung.

Die attraktiven Wohneinheiten bieten intelligente Grundrisse, durchdachte Raumaufteilungen, hochwertige Ausstattungen und Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Das Projekt Nahe dem Kaiserwasser befindet sich in Kaisermühlen, einem der attraktivsten Stadtviertel Wiens, welches aufgrund seiner zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung sehr beliebt ist.



Ing. Harald Holzer
Geschäftsführer



Ing. BM Roland Schwarhofer
Geschäftsführer



**MODERNE
TRIFFT STIL**

02 — HIGHLIGHTS

- Massivbauweise in Baumeister-Qualität
- Energieeffizient durch Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Elektrische Raffstore inkludiert
- Alarmanlage im EG verkabelt inkludiert
- Fußbodenheizung/ Bodenkühlung über Sole Wärmepumpe





10

Wohneinheiten

15

Tiefgaragenplätze

50

Jahre Erfahrung

GOTEN WEG

1



Gesundheit

Arzt	1.7km
Apotheke	1.3km
Krankenhaus	2.6km
UniCredit Center	110m

Nahversorger

Supermarkt	900m
Bäckerei	500m
Einkaufszentrum	1.7km

Verkehr

Bus	800m
U-Bahn	700m
Bahnhof	4.1km
Autobahnanschluss	6.5km

Kinder und Schulen

Schule	1.3km
Kindergarten	1.1km
Universität	6.4km

Sonstige

Bank	1.3km
Geldautomat	900m
Post	3.9km
Tankstelle	180m
Polizei	5.8km

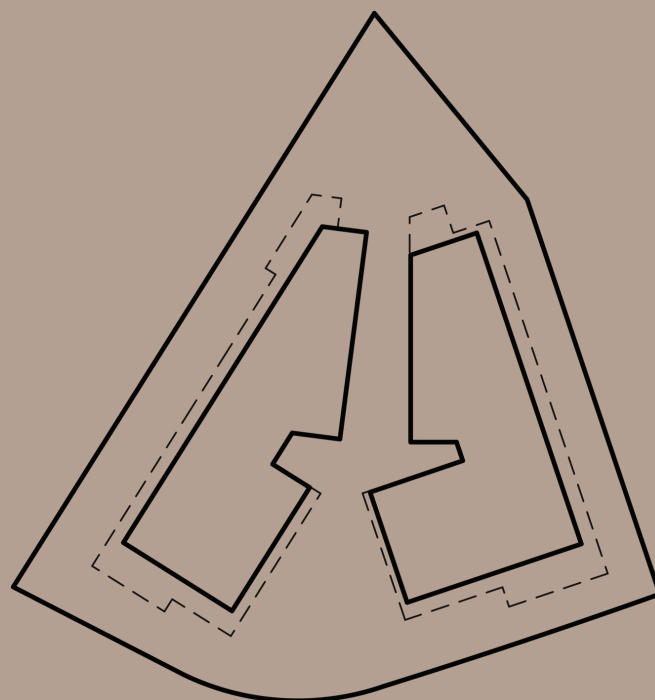
03 — WISSENSWERTES

Als zweitgrößte deutschsprachige Stadt der Welt ist Wien gleichzeitig die Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität.

Die ruhige und grüne Umgebung, insbesondere mit dem Kaiserwasser und dem Gänsehäufel, der Alten Donau, der Donauinsel, sowie der Neuen Donau – alle fußläufig erreichbar, quasi vor Ihrer Haustür – bietet Ihnen die besten Erholungsgebiete der Stadt und ermöglicht ein Wohnen am Wasser mitten im Zentrum.

In Ihrer Freizeit profitieren Sie von den zahlreichen Angeboten des UniCredit Centers, welches sich in unmittelbarer Nähe befindet.

Darüber hinaus bietet Ihnen das Donauzentrum umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Uno City samt internationaler Hotelerie rundet den Flair und Ruf für Wien als Weltstadt in unmittelbarer Nähe ab.



04 — WOHLFÜHLOASE



In Ihrem neuen Eigenheim genießen Sie unseren hochwertigen Baustil, sowie durchdachte Raumkonzepte. Ressourcenschonende Baumaterialien erhalten Ihren Wohnraum auch für die nächsten Generationen.

Großzügigen Freiflächen verbinden Sie mit der umliegenden Natur und laden zum Entspannen und Sonne tanken ein. Besonders unsere Eigengärten bieten der ganzen Familie Platz zum genießen.

Die Nähe zum Kaiserwasser rundet das Wohn- und Freizeiterlebnis ab. Genießen Sie in Ihrer Freizeit die umliegende Natur in vollen Zügen und profitieren Sie von der zentralen Lage im Alltag.

Der Einsatz von Erdwärme-Wärmepumpen fürs Heizen und für die Warmwasseraufbereitung, in Kombination mit einer Fußbodenheizung, schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

Außenliegende und elektrisch gesteuerte Verschattungseinrichtungen, in Verbindung mit einer passiven Kühlung über die Luft-Wärmepumpe, schützen im Sommer vor Hitze im Wohnbereich

In diesem Projekt verbinden wir eine sorgfältig ausgewählte Lage, mit hochwertigen Materialien, um Ihnen ein außergewöhnliches Wohlfühlerlebnis zu ermöglichen.

“

DAS SCHÖNSTE AN ZUHAUSE SIND DIE MENSCHEN, MIT DENEN MAN ES TEILT.

“

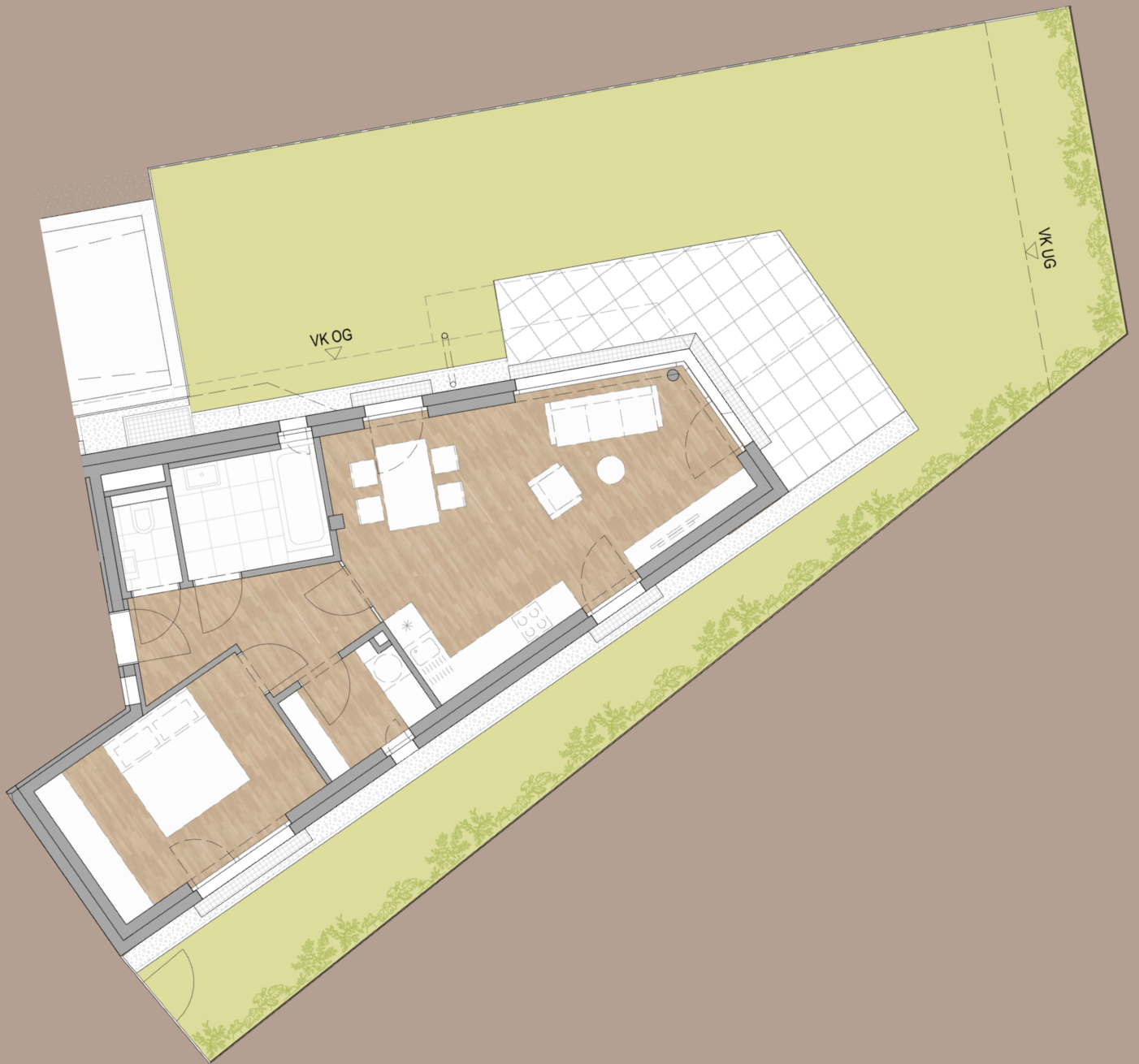




WOHNUNG 1.1

EG | CA. 68,76 M²

VORRAUM	9.15m ²	WC	1.60m ²
WOHNKÜCHE	27.61m ²	ABSTELLRAUM	1.35m ²
ZIMMER 1	10.35m ²	TERRASSE	18.39m ²
ZIMMER 2	14.10m ²	EIGENGARTEN	93.97m ²
BAD	4.60m ²	EINLAGERUNGSRAUM	1.50m ²



WOHNUNG 1.2

EG | CA. 54,76 M²

VORRAUM	6.61m ²	ABSTELLRAUM	3.66m ²
WOHNKÜCHE	25.58m ²	TERRASSE	16.00m ²
ZIMMER 1	12.23m ²	EIGENGARTEN	108.59m ²
BAD	5.18m ²	EINLAGERUNGSRAUM	1.44m ²
WC	1.50m ²		



WOHNUNG 2.1

EG | CA. 79,86 M²

VORRAUM	3.47m ²	WC	1.41m ²
GANG	5.98m ²	ABSTELLRAUM	2.91m ²
WOHNKÜCHE	34.51m ²	TERRASSE	16.35m ²
ZIMMER 1	10.02m ²	EIGENGARTEN	140.12m ²
ZIMMER 2	13.02m ²	EINLAGERUNGSRAUM	2.04m ²
BAD	8.54m ²		



WOHNUNG 2.2

EG | CA. 56,98 M²

VORRAUM	4.31m ²	ABSTELLRAUM	4.36m ²
WOHNKÜCHE	29.56m ²	TERRASSE	11.91m ²
ZIMMER 1	12.31m ²	EIGENGARTEN	155.48m ²
BAD	4.53m ²	EINLAGERUNGSRAUM	2.04m ²
WC	1.91m ²		



WOHNUNG 2.3

1.OG | CA. 99,08 M²

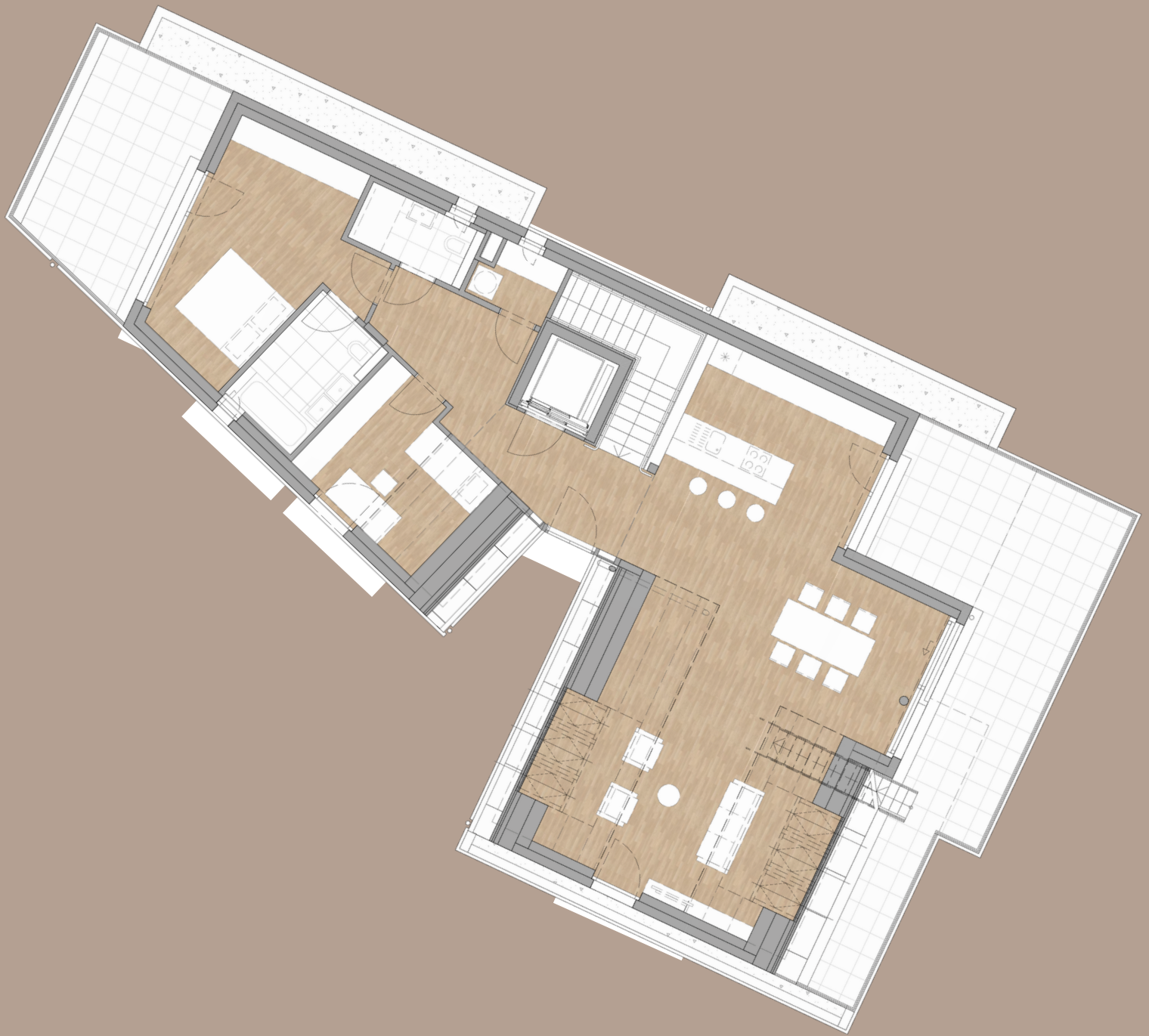
VORRAUM	3.52m ²	BAD/WC	9.15m ²
GANG	7.92m ²	WC	1.41m ²
WOHNKÜCHE	30.31m ²	ABSTELLRAUM	2.91m ²
ZIMMER 1	11.73m ²	SCHRANKRAUM	4.80m ²
ZIMMER 2	12.86m ²	LOGGIA	1.59m ²
ZIMMER 3	14.47m ²	BALKON	10.88m ²
		EINLAGERUNGSRAUM	2.04m ²



WOHNUNG 2.4

1.OG | CA. 67,22 M²

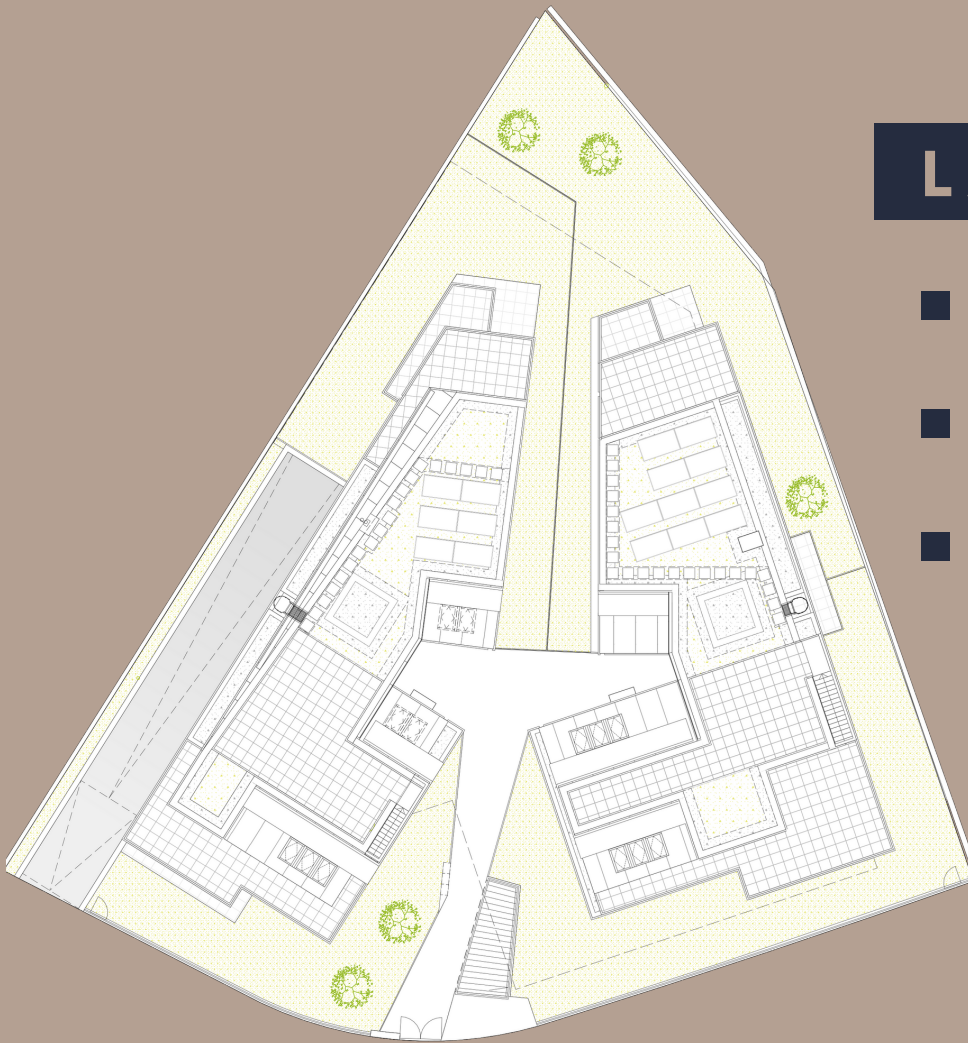
VORRAUM	7.78m ²	WC	2.07m ²
WOHNKÜCHE	27.06m ²	ABSTELLRAUM	1.47m ²
ZIMMER 1	10.41m ²	BALKON	4.94m ²
ZIMMER 2	13.20m ²	EINLAGERUNGSRAUM	2.04m ²
BAD	5.23m ²		



WOHNUNG 2.5

1.OG - 1.DG | CA. 134,77 M²

VORRAUM	2.37m ²	ABSTELLRAUM	2.43m ²
GANG	7.35m ²	TREPPE	7.02m ²
WOHNKÜCHE	74.94m ²	TERRASSE 1.DG	42.08m ²
ZIMMER 1	13.74m ²	BALKON 1.DG	12.38m ²
ZIMMER 2	17.34m ²	PODEST (AUFANG)	1.34m ²
BAD/WC	6.10m ²	DACHTERRASSE	34.54m ²
DUSCHE/WC	3.48m ²	EINLAGERUNGSRAUM	3.35m ²



LAGEPLAN

- 07 Wohneinheiten
- 03 Büroflächen
- 02 Baukörper

TIEFGARAGE

- 15 Abstellplätze
- Fahrrad-
Abstellraum
- Kinderwagen-
Abstellraum
- Einlagerungsräume



05 — KONTAKT & INFORMATIONEN

Wohnoase am Kaiserwasser

Gotenweg 1,
1220 Wien

Ihre persönliche Ansprechpartnerin
für dieses Projekt:

Nadine Graf-Holzer
Verkaufsleitung

EMAIL

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

TELEFON

+43 664 5210 941 | +43 1 263 27 74



Wir gestalten gemeinsam mit Ihnen Ihren ganz persönlichen Wohnraum.

Kontaktieren Sie noch heute Ihren persönlichen Ansprechpartner und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH

Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

E-MAIL

office@2living.at

TELEFON

+43 1 263 27 74

WEBSITE

www.2living.at

PROJEKTPARTNER

Schwarhofer Planung & Bau GmbH

8232 Grafendorf bei Hartberg
Lungitztalstraße 118

Bau4You Bauträger GmbH

1220 Wien Wien,
Fiebrichgasse 1A

In dieser Projektmappe dargestellte Grundrisse, Illustrationen und Grafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem letztem Planungsstand. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen