

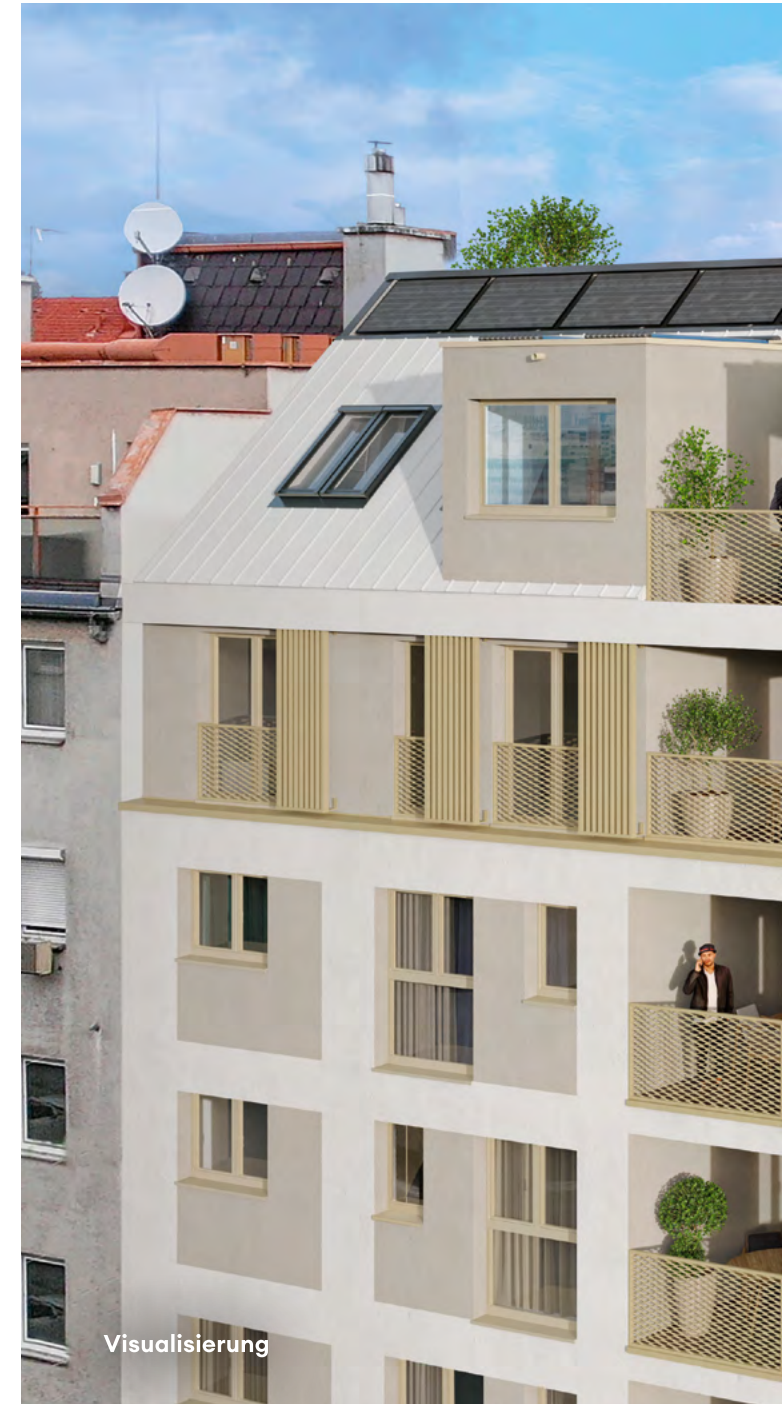
▽value
one

Zeitlos. Modern.
Mokka.



Eintreten, wohlfühlen und bleiben – am liebsten für immer.

Im Mokka gehen urbanes Flair und Komfort eine gelungene Symbiose ein. Das moderne Wohnhaus an der Ecke Zeillergasse und Julius-Meini-Gasse fügt sich mit seinen fünf Etagen und einem Dachgeschoss perfekt in die Umgebung ein und setzt gleichzeitig auf innovative Art und Weise neue Akzente. Mit einer Größe zwischen **44 und 112 m²** sind die **15 Eigentumswohnungen** ideal für Anleger, Singles, Pärchen und Jungfamilien. Sie genießen in den **2 bis 4 Zimmer** großen Apartments nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch viele Freiflächen. **Balkone, Loggien oder Dachterrassen** laden bei einer Tasse Tee oder Kaffee zum Durchatmen und Entspannen vom urbanen Alltag ein. Weiteres Plus im Mokka sind die **8 Tiefgaragenparkplätze**, die sich zum E-Parkplatz aufrüsten lassen. Neugierig? Dann tauchen Sie ein in das besondere Lebensgefühl, das Sie hier finden. Wer das Mokka erstmals betritt, möchte für immer bleiben.



Ihre Adresse für mehr
Lebensqualität.



Ein schöner Ort zum Leben
und Wohlfühlen.





Im Mokka bekommt der Begriff Zuhause neue Facetten.

Das Mokka zeigt seine Größe im Kleinen. Dafür muss man aber nicht einmal genauer hinsehen, denn die zahlreichen Vorzüge stechen einem direkt ins Auge. Mit den 15 freifinanzierten Eigentumswohnungen ist das Wohnhaus klein – und mehr als fein. Hier finden Sie alles, was Sie zum Wohlfühlen im urbanen Raum benötigen. Ein hoher Freizeitwert ist durch die unmittelbare **Nähe zum Kongreßpark** mit seinen **großzügigen Grünflächen und Spielplätzen** garantiert. Im Sommer sorgt das **Kongreßbad** für eine erfrischende Abkühlung. Die **Innenstadt** ist schon jetzt **in ca. 20 Minuten** mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit der geplanten **U5 Station Hernals** wird es zukünftig noch schneller gehen. Und auch das **Erholungsgebiet Steinhofgründe** und der **Wilhelminenberg** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Investieren Sie im Mokka in eine Zukunft, die sich lohnt, und erleben Sie, wie sich modernes Wohnen anfühlt.

Entspannen im Open-Air-Wohnzimmer.

Anstrengender Tag? Dann nichts wie ab nach draußen, um dem Alltag zu entfliehen und so richtig durchzuatmen. Das geht nirgendwo besser als bei einer Tasse Kaffee am eigenen **Balkon, dem kleinen Eigengarten oder auf der Dachterrasse.** Das moderne Wohnhaus verbindet den städtischen Komfort mit der **Nähe zum Grünraum** und schafft dadurch ganz besondere Annehmlichkeiten. Schreiben Sie Ihre Lebensgeschichte neu und beginnen Sie damit im Mokka. Das Wohnhaus bietet die besten Voraussetzungen, um sich frei zu entfalten, und braucht keine zweite Chance für den ersten Eindruck.

Mokka

Zeillergasse 2
1170 Wien

- Projektart: Freifinanziertes Eigentum
- Fertigstellung: Sommer 2024
- Anzahl Wohnungen: 15
- Besonderheiten: Erneuerbare Energieversorgung frei von CO₂-Emissionen, Photovoltaikanlage am Dach



Visualisierung

Das Mokka zeigt sich stets von seiner besten Seite.



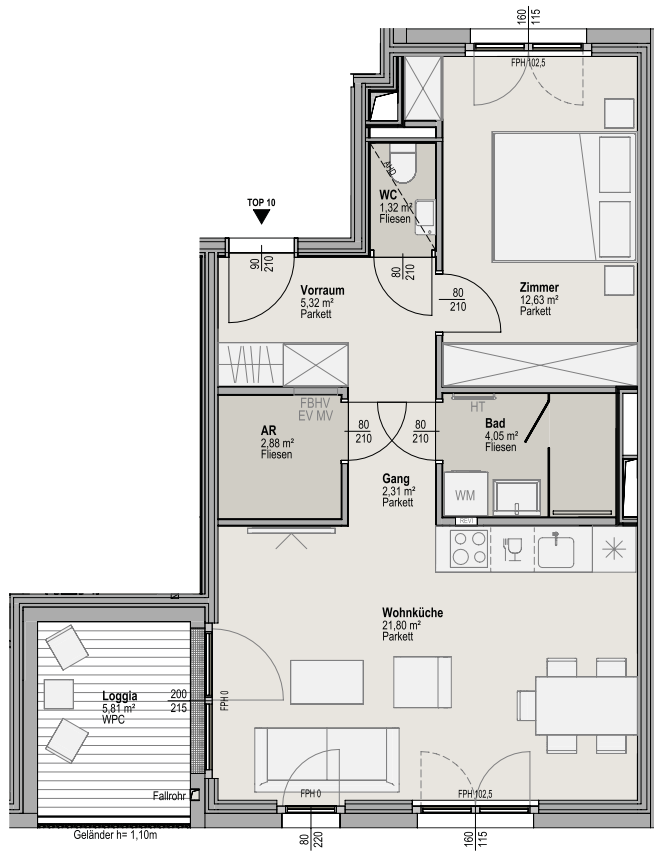
Wohnen hat einen neuen Namen: Mokka





Im Mokka sieht man gerne genau hin!

Die solide Ausstattung zeigt sich in vielen Details. Von den **Eichenparkettböden** bis zu den **Holz-Alu-Fenstern mit Außenrollläden** – der hohe Wohnkomfort ist überall sicht- und spürbar. Während die mit **Erdwärme betriebene Fußbodenheizung** die eigenen vier Wände auf Wohlfühltemperatur bringt, sorgt die **Bauteilaktivierung in den Decken** für ein angenehmes Raumklima im Sommer. Und wer es gerne smarter mag, kommt im Mokka ebenso auf seine Kosten. Die Vorbereitung für den **schlüssellosen Zugang** zur Wohnung mittels **AirKey** ist natürlich vorhanden. Im Mokka zeigt sich, wie viele kleine Details ein formvollendetes Ganzes ergeben. Die klaren Linien und Formen verleihen dem Gebäude eine **zeitlose Architektur** mit modernen Elementen.



2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 50,31 m²

Loggia: 5,81 m²

Gesamt: 56,12 m²



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 69,41 m²

Loggia: 6,15 m²

Gesamt: 75,56 m²

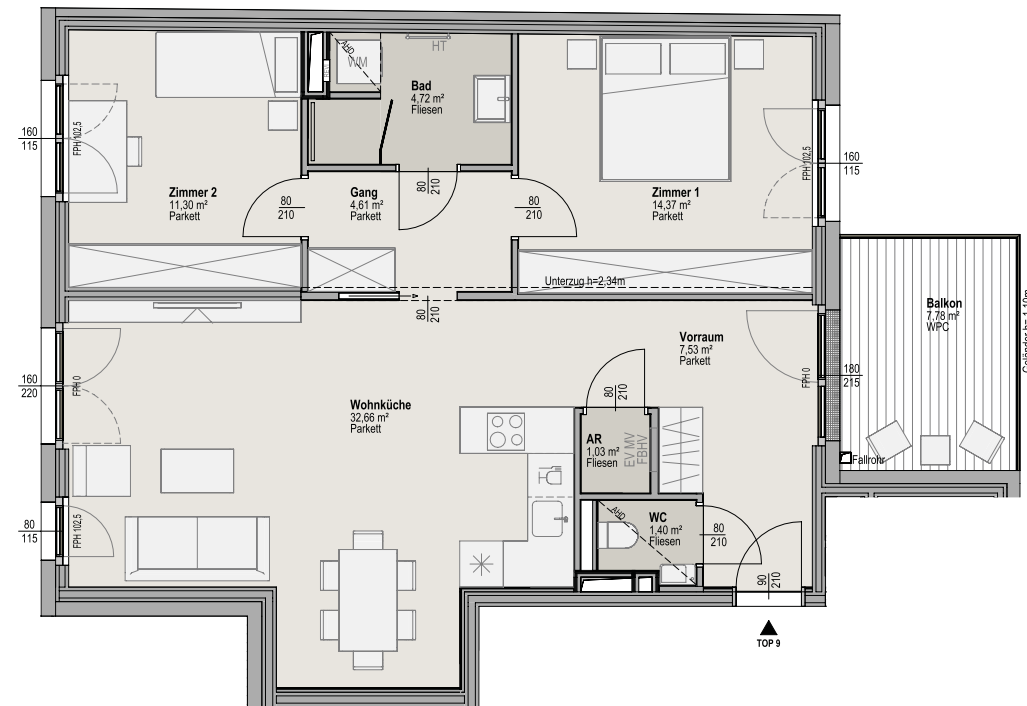
Hier passt jeder Quadratmeter.

- 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen
- 44 bis 112 m²
- Eichenparkettboden
- Holz-Alu-Fenster mit elektrisch steuerbaren Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- Bauteilaktivierung in den Decken
- AirKey für schlüssellosen Zugang zum Wohnhaus (optional auch für Wohnungstür)
- 8 Tiefgaragenplätze

Dies sind Grundrissbeispiele. Weitere Grundrisse und Kaufpreise unter:



www.value-one.com



3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 77,62 m²

Balkon: 7,78 m²

Gesamt: 85,40 m²

Von hier nach überall im Handumdrehen.

Von den eigenen vier Wänden bis zum gewünschten Ziel ist es im Mokka nicht weit. Das Wohnhaus im 17. Bezirk besticht durch seine Toplage und die **gute Verkehrsanbindung**. Es befindet sich quasi direkt an der **zukünftigen U5-Station Hernals**. Vom Verkehrsknotenpunkt **Bahnhof Wien Hernals** haben Sie auch eine gute Anbindung zur Schnellbahn S45 sowie zu diversen anderen öffentlichen Verkehrsmitteln wie **Straßenbahnen und Bussen**. Das Mokka ist damit der ideale Ausgangspunkt, um ins urbane Leben einzutauchen und mit Freude wieder heimzukehren. Denn wo lässt es sich besser entspannen als in einem Umfeld, wo vieles stimmt?

Wenn alles um die Ecke ist, liegt das Gute wirklich nah.

Es ist kurz vor Ladenschluss und die Milch ist aus? Kein Problem für Bewohnerinnen und Bewohner im Mokka. **Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte** liegen hier nur wenige Meter entfernt. An der **Apotheke** laufen Sie fast jeden Tag vorbei und selbst Kinder können sich nicht über einen langen Schulweg beklagen. **Volks- und Mittelschule** sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In der Freizeit lädt der nur zwei Querstraßen entfernte, farbenfrohe **Kongresspark mit seinen Spielplätzen und einem Freibad** zum Erholen ein. Das Gute liegt im Mokka wirklich nah. Hier ist alles da fürs Leben und Genießen dank einer guten Infrastruktur rund um die eigenen vier Wände.

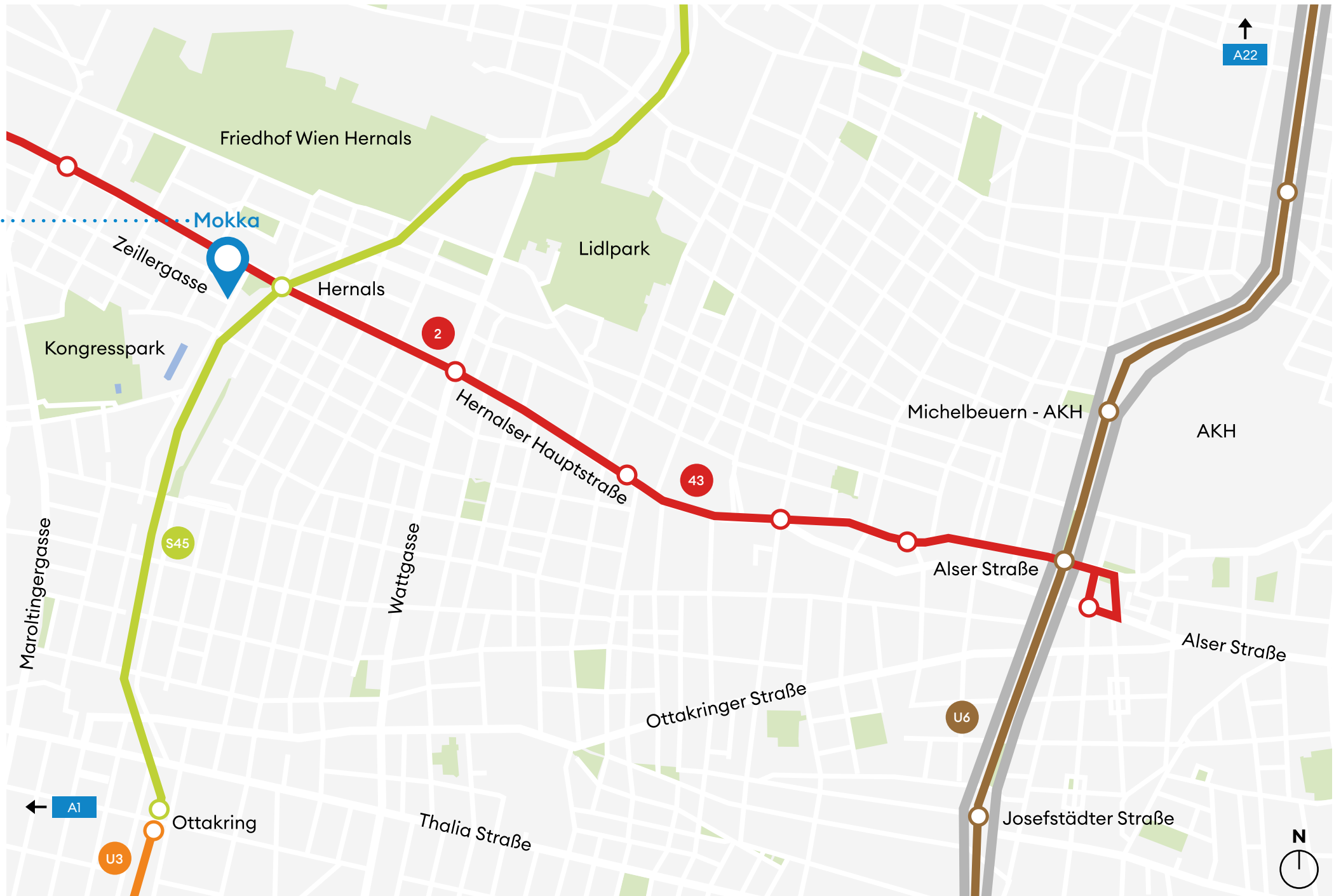


Mehr erfahren

QR-Code scannen und Mokka Infrastruktur hautnah erleben:



www.google.at/maps



Wir informieren

Beim Erwerb unserer Eigentumswohnungen fällt keine zusätzliche Käuferprovision an. Es sind lediglich ca. 6,5 % vom Kaufpreis an Nebenkosten zu entrichten. Diese gliedern sich wie folgt:

3,5 % Grunderwerbssteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
1,5 % Vertragserrichtungskosten
zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und
Barauslagen für Beglaubigungen und
Gebühren

Alle Informationen in dieser Broschüre, insbesondere Angaben zu Flächen und Plänen, sind unverbindlich. Alle Visualisierungen und Fotos sind Symbolbilder und begründen keinen Rechtsanspruch.

Über Value One

Value One mit Sitz in Wien entwickelt und betreibt außergewöhnliche Immobilien und Stadtquartiere, die Freude machen. In den drei Geschäftsbereichen Development, Operations und Digital Solutions arbeiten mehr als 200 Mitarbeiter an der Umsetzung unserer Visionen. In den vergangenen 20 Jahren hat Value One herausragende Immobilien im Wert von rund zwei Milliarden Euro in fünf europäischen Ländern realisiert. Heute leben und arbeiten mehr als 7.000 Menschen in unseren Immobilien.

Projektbeteiligte

Architekt: DI Christoph Hackl

Nachhaltige Energieversorgung
durch: BCE Beyond Carbon Energy
GmbH

Fertigstellung: Sommer 2024

Projektgesellschaft

value one 1170 Julius-Meini-Gasse 11
development GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 2/ Tribüne 2, 1020
Wien

ATU76388259
FN 530709 f

Beratung und Verkauf

value one development GmbH
Am grünen Prater 2, 1020 Wien

Christian Bernleithner
Sales Manager
+43 664 60037 203

Simone Müller
Sales Managerin
+43 664 60037 217

wohnen@value-one.com
www.value-one.com

Mehr erfahren

Für mehr Details zu den Wohnungen
und Preisen einfach QR-Code
scannen.



www.value-one.com

Impressum

Medieninhaber:
value one holding AG
1020 Wien

Produktion:
Lindenau Productions GmbH
1030 Wien

Hersteller:
Gerin Druck GmbH
2120 Wolkersdorf

Verlagsort:
Wien



▽value
one

www.value-one.com