

value  
one

Wohlfühlen im  
Kult23





## Im Kult23 zieht Lebensfreude mit ein.

Zeitlos, elegant und funktional präsentiert sich das Kult23 im zukünftigen Kulturviertel von Liesing. Das moderne Wohnhaus mit **38 Apartments**, verteilt auf fünf Etagen und zwei Dachgeschosse, steht für zeitgemäßen Lifestyle und Wohnkomfort. Die **39 bis 109 m<sup>2</sup>** großen Wohnungen mit ihren **2 bis 4 Zimmern** verfügen über eigene **Balkone, Terrassen oder Gärten**. Nicht nur Singles, Pärchen und Jungfamilien finden hier einen spannenden und stilvollen Wohnungsmix. Auch Anleger wissen das attraktive Wohnhaus in der aufstrebenden Umgebung zu schätzen. Denn Kult23 ist sowohl Name als auch Programm. Ein separates Atelier im allgemeinen Gartenbereich, das ebenfalls erworben werden kann, lässt Interessierte bestimmt aufhorchen. Zusätzliches Plus sind die **23 Tiefgaragenparkplätze**, die sich auch zum E-Parkplatz aufrüsten lassen.





Zeitgemäß wohnen und  
leben im Kult23.





Wo das eigene Zuhause  
zur Ruheoase wird.







## Wohnen mit dem speziellen Kultfaktor.

Mitten im aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet Atzgersdorf, in direkter Lage zum Kulturzentrum F23 und dem **Bildungscampus mit Kindergarten und Schulen**, setzt das Kult23 architektonische Akzente. Genießen Sie von den **Balkonen und Eigengärten** die Aussicht ins üppige Grün und entfliehen sie dem Alltag. Hier trifft durchdachter Komfort auf **zeitlose Architektur** und Wohnen wird zum Erlebnis. Tauchen Sie ein in ein spannendes Viertel, das Abwechslung garantiert. Kult23 steht für einen **außergewöhnlichen Lebensraum** in Liesing, der Freude macht und eine **hohe Lebensqualität** verspricht.

## Kult23

Gastgebgeasse 21  
1230 Wien

- Projektart: Freifinanziertes Eigentum
- Fertigstellung: Sommer 2024
- Anzahl Wohnungen gesamt: 38
- Besonderheiten: Erneuerbare Energieversorgung frei von CO<sub>2</sub>-Emissionen, Photovoltaikanlage am Dach



## Wo man sich wohlfühlt, ist man gerne daheim.

Schlüssel umdrehen, eintreten und durchatmen. Wer sich im Kult23 in die eigenen vier Wände begibt, fühlt sich angekommen. Denn **Wohlfühlen** schreibt man hier überall groß – auch außerhalb des eigenen Apartments. Schließlich lädt das Wohnhaus dazu ein, nicht nur eigene Wege zu gehen. Der **Gemeinschaftsgarten mit Kleinkinderspielplatz** fördert den sozialen Austausch untereinander. Bewohnerinnen und Bewohner werden hier schnell zu Freunden. Und wer es einmal ruhiger mag, zieht sich auf seine **Terrasse, den Balkon oder Eigengarten** zurück. Das Kult23 besticht mit seinem Mix aus Gemeinschaftsflächen und Rückzugsorten, aus Natur und Lifestyle.



Visualisierung



Natur, Kultur und Architektur.  
Das ist Kult23.





Wohnen von seiner  
schönsten Seite.



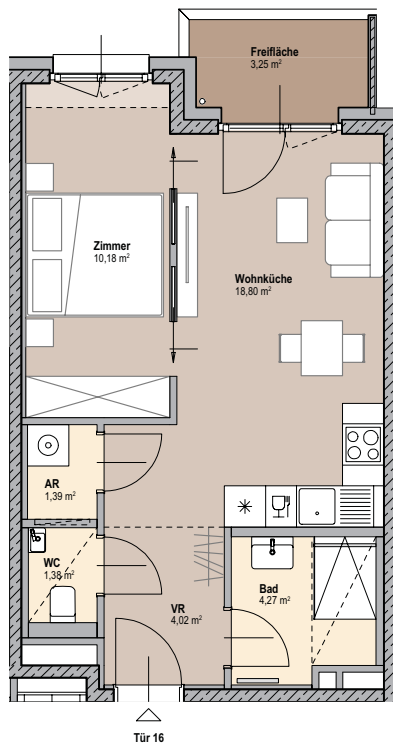




## **Willkommen in den eigenen vier Wänden. Willkommen im Kult23.**

Es ist nicht immer alles Gold was glänzt. Im Kult23 liegen Sie aber zumindest goldrichtig. Denn hier spiegeln sich die kleinen Annehmlichkeiten des Lebens in vielen Details wider. Angefangen bei den **Eichenparkettböden** in jeder Wohnung, erstreckt sich die hochwertige Ausstattung bis zu den **Holz-Alu-Fenstern mit elektrisch steuerbaren Außenjalousien oder -rolläden** und der mit **Erdwärme betriebenen Fußbodenheizung**. Für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt die **Bauteilaktivierung in den Decken**. Und wer die eigenen vier Wände gerne zukunftsorientiert nutzen will, kommt mit der Vorbereitung für den **schlüssellosen Zugang** zur Wohnung mittels **AirKey** voll auf seine Kosten. Die moderne Ausstattung und die ausgeklügelten Grundrisse ergeben ein Gesamtkonzept, das bis ins kleinste Detail überzeugt. Entdecken Sie das besondere Lebensgefühl, das Sie hier jeden Tag begleitet.



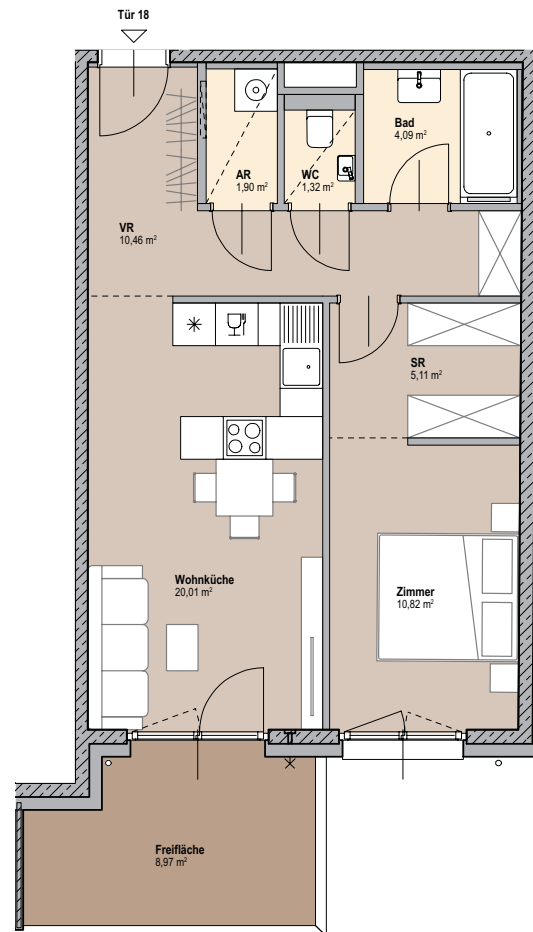


## 2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 40,04 m<sup>2</sup>

Freifläche gesamt: 3,25 m<sup>2</sup>

Gesamt: 43,29 m<sup>2</sup>

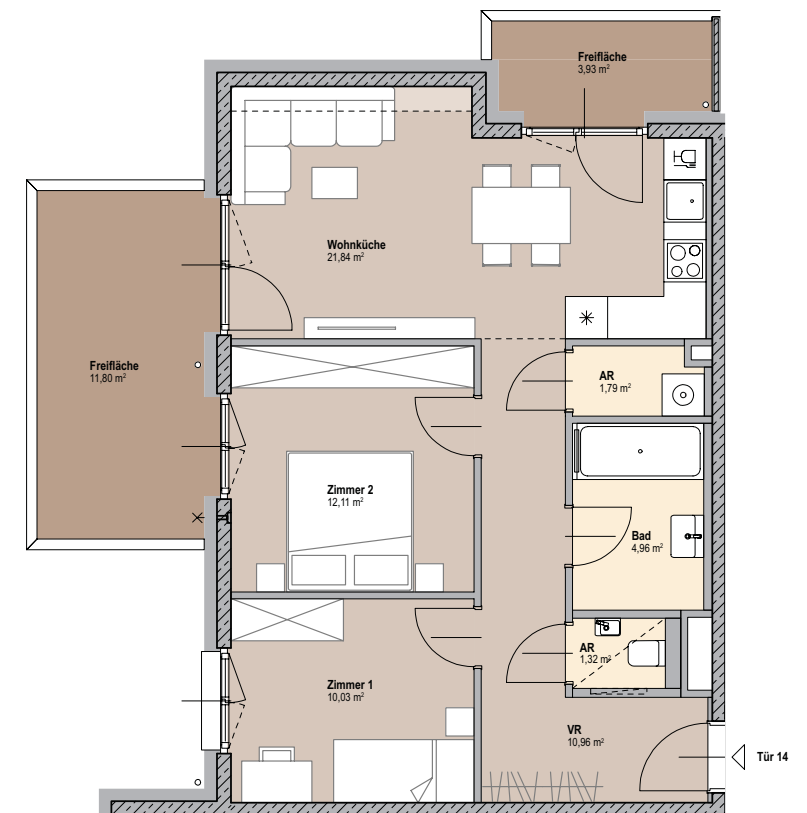


## 2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 53,71 m<sup>2</sup>

Freifläche: 8,97 m<sup>2</sup>

Gesamt: 62,68 m<sup>2</sup>



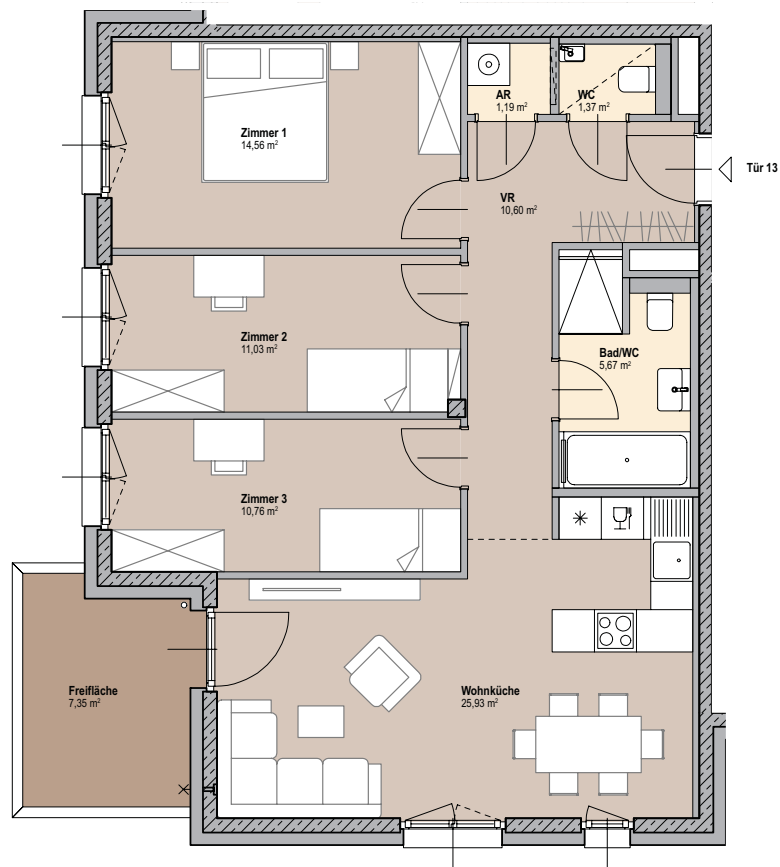
## 3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche inkl. Erkeranteil: 63,01 m<sup>2</sup>

Freifläche gesamt: 15,73 m<sup>2</sup>

Gesamt: 78,74 m<sup>2</sup>





## 4-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 81,11 m<sup>2</sup>

Freifläche: 7,35 m<sup>2</sup>

Gesamt: 88,46 m<sup>2</sup>

## Im Kult23 hat Lebensqualität ein neues Zuhause.

- 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- 39 bis 109 m<sup>2</sup>
- Eichenparkettboden
- Holz-Alu-Fenster mit elektrisch steuerbaren Außenjalousien oder -rollläden
- Fußbodenheizung
- Bauteilaktivierung in den Decken
- AirKey für schlüssellosen Zugang zum Wohnhaus (optional auch für Wohnungstür)
- Jede Wohnung mit Außenfläche
- 23 Tiefgaragenplätze

Dies sind Grundrissbeispiele. Weitere Grundrisse und Kaufpreise unter:



[www.value-one.com](http://www.value-one.com)

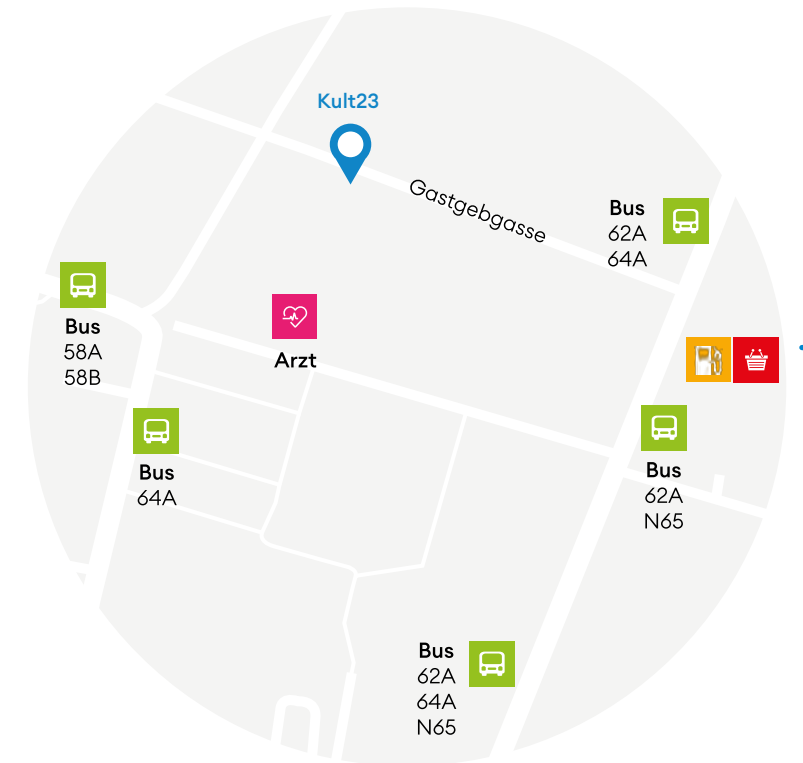


## Idyllisch grün und doch urban. Das Kult23 überzeugt rundherum.

Wer in Liesing wohnt, kann sich glücklich schätzen, denn schließlich handelt es sich um einen der **Bezirke mit dem höchsten Freiraumanteil** von Wien. Und mittendrin – in nächster **Nähe zum Liesingbach** mit seinen vielen schattenspendenden Bäumen – steht das Kult23. Egal ob Laufen, Radfahren oder ausgedehnte Spaziergänge: Hier zieht es einen direkt ins Freie zum Sporteln oder Entspannen. Genug Frischluft getankt? Wer wieder in den Trubel der Stadt eintauchen möchte, hat es vom Kult23 aus ebenfalls nicht schwer. In nur **35 Minuten** gelangt man mit öffentlichen Verkehrsmitteln **in die Wiener Innenstadt**. Mit der geplanten **S-Bahn-Station Rosenhügel** wird es noch schneller gehen. Und schon jetzt liegt die **Bushaltestelle 62A** in unmittelbarer Nähe.

## Alles, was man braucht, und noch mehr.

Wer im Kult23 wohnt, für den sind kurze Wege selbstverständlich. Egal ob Sie noch schnell etwas von der **Apotheke** oder vom **Supermarkt** besorgen möchten: Alles liegt hier quasi ums Eck. Und selbst der Nachwuchs kann nicht klagen. **Volks- und Mittelschule** sind in wenigen Minuten erreichbar. 15 Minuten Fußweg entfernt befindet sich zudem das Zentrum von Atzgersdorf, das zu einem lebendigen Ort mit **zahlreichen Nahversorgern und Dienstleistern** erweitert wird. Egal, wohin Sie wollen: Das Kult23 ist der ideale Ausgangspunkt – mitten im Grünen und dennoch rundherum versorgt.



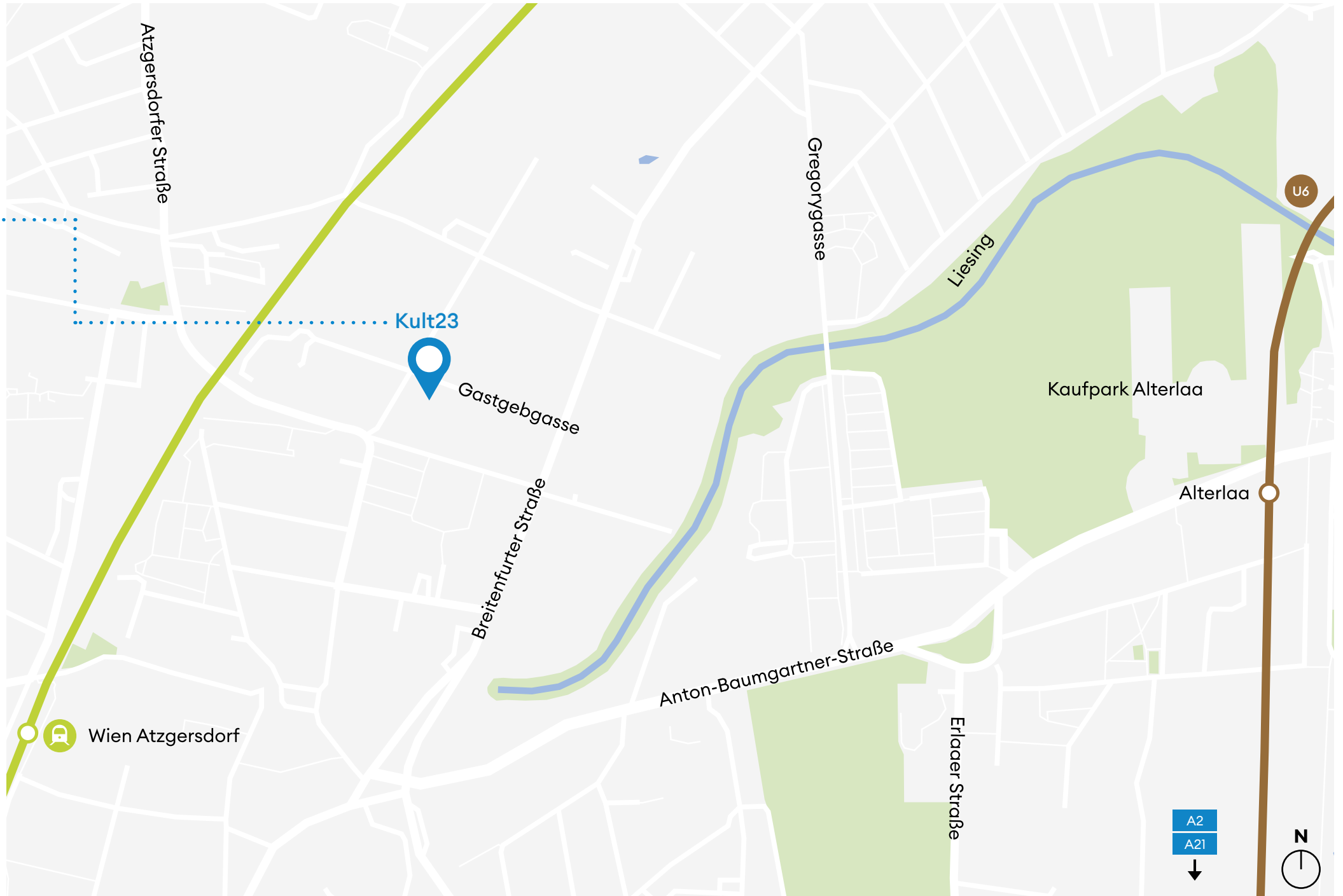
## Mehr erfahren

QR-Code scannen und Kult23 Infrastruktur hautnah erleben:



[www.google.at/maps](http://www.google.at/maps)





Atzgersdorfer Straße

Gregorygasse

Liesing

Kult23

Gastgebasse

Kaufpark Alterlaa

Alterlaa

Breitenfurter Straße

Anton-Baumgartner-Straße

Erlaerer Straße

U6

Wien Atzgersdorf

A2  
A21





## 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 Alexander Katzkow & Partner GmbH

Nachhaltige Energieversorgung durch: BCE Beyond Carbon Energy GmbH

Fertigstellung: Sommer 2024

## 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



## Projektgesellschaft

value one 1230 Gastgebgsasse 19-21  
development GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 2/ Tribüne 2, 1020  
Wien

ATU76377859  
FN 521148 w

## 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](http://www.value-one.com)