

## **Wohnen mit Weitblick – Traumhafte Wohnung am Donaukanal**



Aussicht

**Objektnummer: 2003/11194**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,20 €
<b>USt.:</b>	12,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

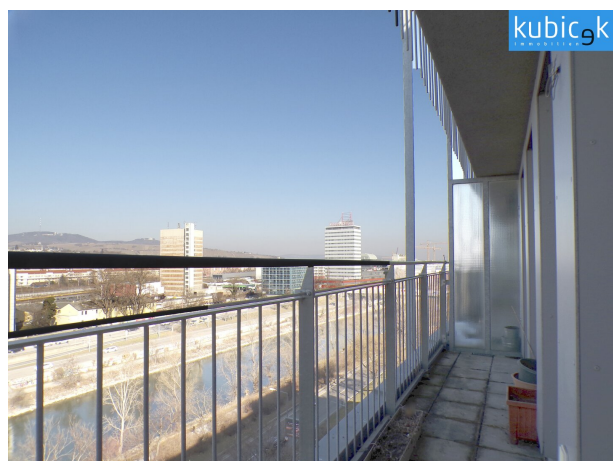
10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien





# kubic9k

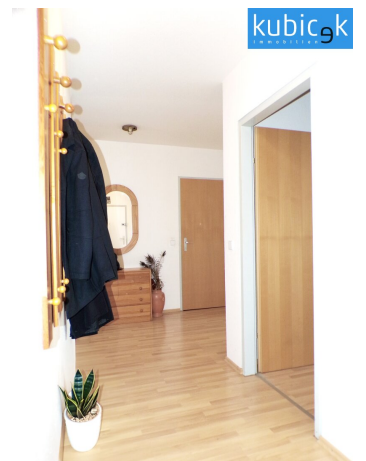
immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

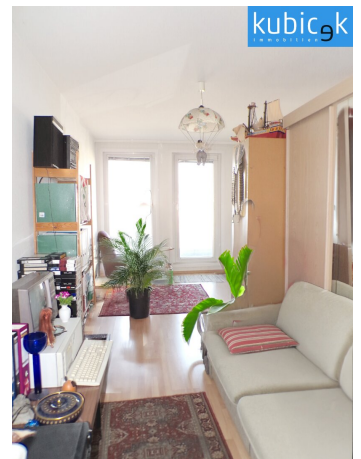
Häuser/Wohnungen  
95%

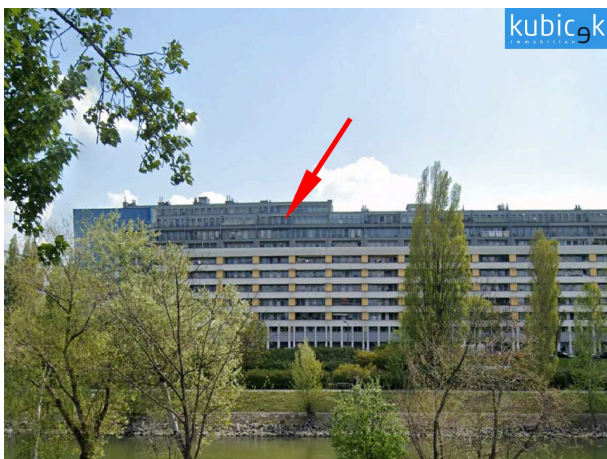
Grundstücke  
100%



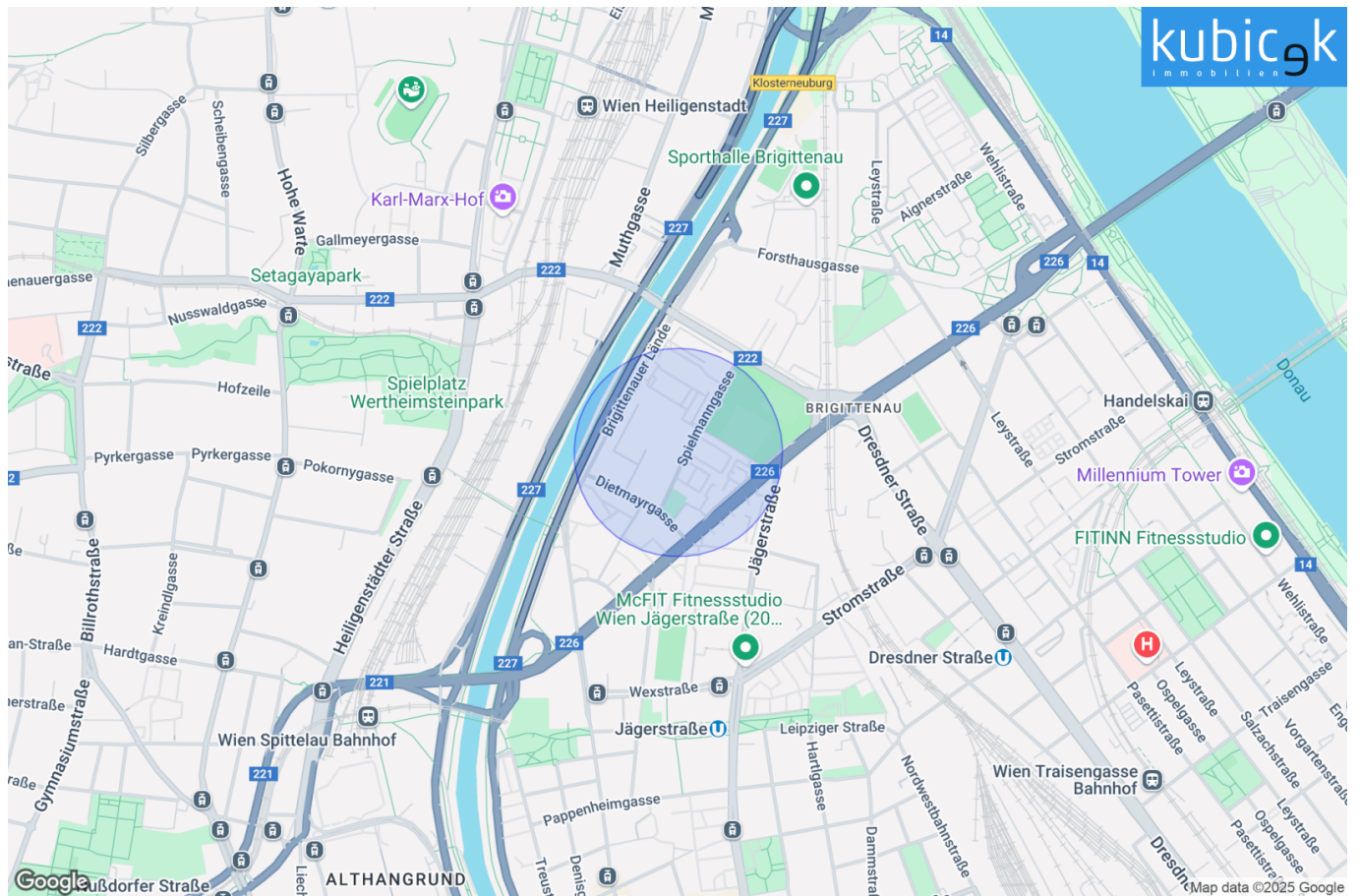














Terrasse 8,16 m<sup>2</sup>

kubic<sub>9</sub>k  
i m m o b i l i e n

Wohnzimmer  
23,75 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer  
17,34 m<sup>2</sup>

Durchreiche

Küche  
6 m<sup>2</sup>

WC  
1,88 m<sup>2</sup>

6,48 m<sup>2</sup>

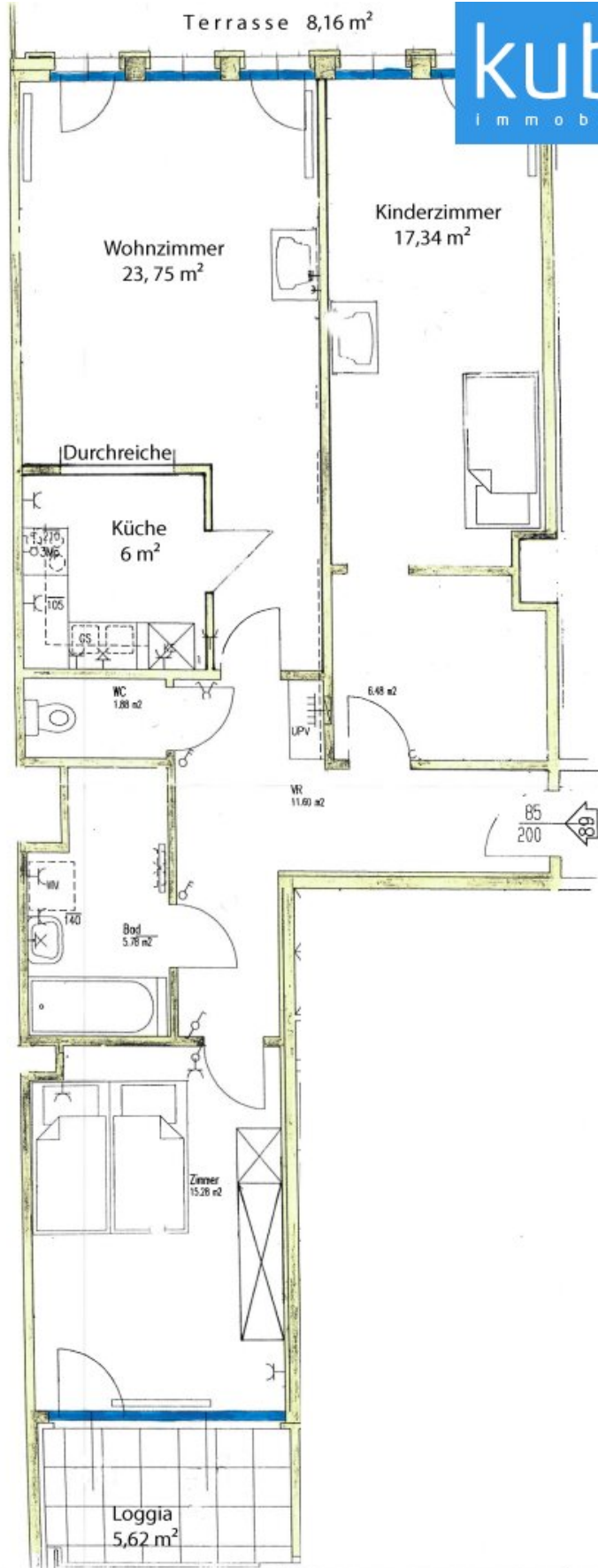
VR  
11,60 m<sup>2</sup>

85  
200

Bad  
5,76 m<sup>2</sup>

Zimmer  
15,26 m<sup>2</sup>

Loggia  
5,62 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 8. Liftstock eines 1997 erbauten Wohnhauses direkt am Donaukanal und besticht durch eine atemberaubende Aussicht.

Die großzügige Wohnfläche von 88,12 m<sup>2</sup> wird durch zwei einladende Freiflächen ergänzt: eine nordwestseitige Terrasse (8,16 m<sup>2</sup>) mit Blick auf den Kahlenberg sowie eine südostseitige Loggia (5,62 m<sup>2</sup>), die zum Entspannen einlädt.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt mit seiner offenen und freundlichen Atmosphäre zum Verweilen ein. Die funktionale Kochnische ist mit E-Herd, Spüle, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet. Für noch mehr Komfort und Modernität könnte hier eine stilvolle Erneuerung in Betracht gezogen werden. Eine praktische Durchreiche sorgt für zusätzlichen Komfort. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse – perfekt für gemütliche Abende mit Blick auf den Donaukanal.

Das hofseitige Schlafzimmer bietet eine ruhige Rückzugsoase und einen direkten Zugang zur Loggia – der ideale Ort für entspannte Morgenstunden. Durch die begehbare Garderobe bzw. Abstellraum gelangen Sie ins Kinderzimmer.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während die Toilette separat untergebracht ist.

Ein geräumiges Vorzimmer schafft eine einladende Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für Stauraum.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen praktische Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie ein Spiel- und Gemeinschaftsbereich zur Verfügung. Ein Garagenplatz kann im Nachbargebäude angemietet werden.

Die Wohnung wird zentral über Fernwärme beheizt, wobei der Verbrauch bequem per Funkablesung erfasst wird. Hochwertige Laminatböden in den Wohnräumen sowie Fliesen in den Nassräumen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Kunststofffenster mit Innenjalousien bieten optimalen Lichtschutz.

Perfekt für Familien und Paare, die eine hohe Lebensqualität in einer der begehrtesten Lagen Wiens suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap