

## **Exklusive Mietwohnungen in Kagran mit höchsten Wohnkomfort**



Vorderansicht linke Seite

**Objektnummer: 2003/11055**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 29,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.469,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.172,57 €
<b>Kaltmiete</b>	1.336,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,66 €
<b>USt.:</b>	133,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

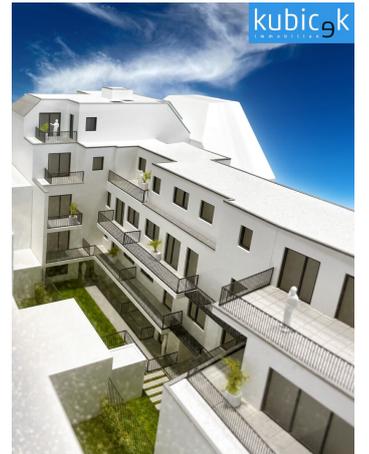
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

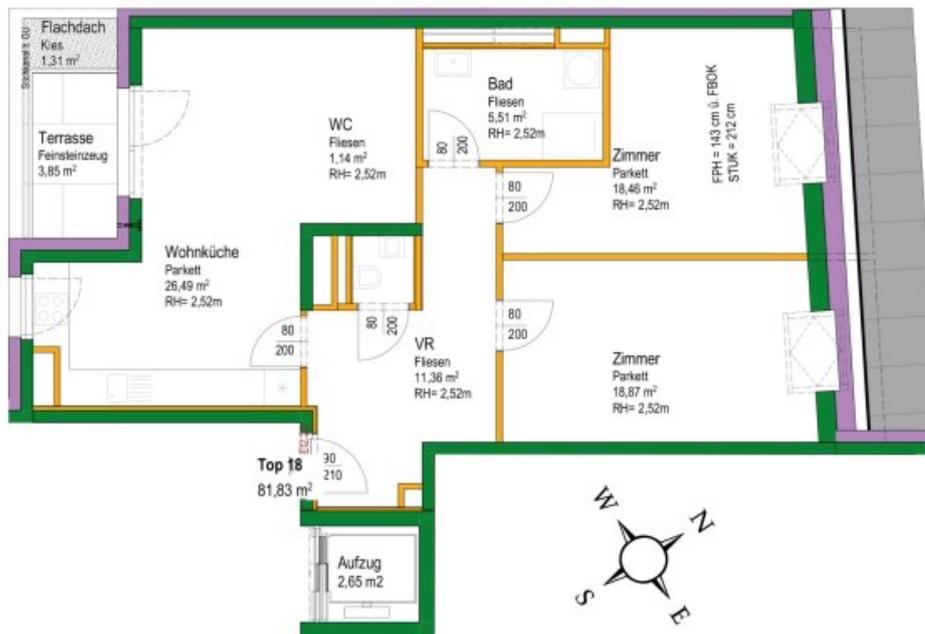
95%

Grundstücke

100%









Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

**XXXLutz**

XXXLutz KG  
Wagramerstraße 248  
1220 Wien  
Fachberater: DRENO GABRIEL, Telefon: 050111/148562,  
Telefax: 050111/, E-Mail: kuechen.wd@xxxlutz.at

Perspektive Standard 1  
Kaufvertrag WDFCXE

12.10.2023

Firma Kubicek  
Investments GmbH  
ATU 69527979  
Donaufelderstraße 261  
1220 WIEN

# Objektbeschreibung

**Willkommen in diesem Wohnprojekt welches in puncto Design und Komfort keine Wünsche offen lässt.**

## Architektur und Design

Das Kernstück dieses Projekts liegt in seiner intelligenten Planung. Jede Wohnung präsentiert sich mit einem durchdachten Grundriss, der die optimale Nutzung des Raumes gewährleistet. Die Architektur, eine harmonische Verbindung aus modernen Stil und Funktionalität, reflektiert eine nachhaltige Bauweise. Die Verwendung von erlesenen, qualitativ hochwertigen Markenmaterialien stellt sicher, dass diese Wohnungen nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft, als Inbegriff von Qualität und Langlebigkeit gelten.

Jede Wohneinheit verfügt zudem über eine Freifläche in Form einer Terrasse oder eines Gartens, um den Bewohnern die Möglichkeit zu bieten, die Natur zu genießen und sich zu entspannen.

Des Weiteren ist ein komfortabler Zugang zum Penthouse über einen Aufzug gewährleistet. Dieser Lift bietet eine bequeme und direkte Verbindung zum erstklassigen Penthouse, was den Wohnkomfort und die Zugänglichkeit erheblich steigert. Willkommen in Ihrem exklusiven Rückzugsort mit erstklassigen Annehmlichkeiten.

## Nachhaltigkeit

Ein besonderes Augenmerk wird auf Nachhaltigkeit gelegt, da das Bauprojekt mit einer Wasser-Wärmepumpe und elektrischen Raff-Stores zur Beschattung ausgestattet ist. Diese Maßnahmen sollen zur Energieeffizienz beitragen und den ökologischen Fußabdruck minimieren.

Die Wohnungen bieten die Option, einen eigenen Garagenplatz anzumieten. Das Besondere dabei: Jeder dieser Garagenplätze ist bereits für Elektroautos vorbereitet, da sie mit einer Leerverrohrung für künftige Wallboxen ausgestattet sind. So können Sie nicht nur bequem parken, sondern auch die Zukunft der Mobilität direkt vor Ihrer Tür begrüßen.

## Raum und Licht

Das besondere Highlight jeder Wohnung ist der private Freiraum. Große Fensterflächen lassen die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschwimmen und schaffen eine luftige, helle Atmosphäre mit natürlichem Licht. Ob Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia - diese Freiflächen bieten einen zusätzlichen Ort der Entspannung.

Gegenüber erstreckt sich ein nicht verbaubares Areal, das Ihre Wohnqualität auf einzigartige

Weise bereichert. Diese Fläche schenkt eine spürbare Ruhe und Privatsphäre.

### **Qualitativ hochwertige Ausstattung**

In der modernen Küche finden Sie alles, was das Kochen zum Vergnügen macht: ein Glaskeramikkochfeld mit touch control, teilweise mit Induktion und integriertem Dunstabzug, einen Backofen mit Pyrolyse (Selbstreinigungsfunktion) sowie Kühlschrank und Gefrierschrank oder Kombination aus beiden. Die 360° schwenkbare Küchenarmatur verleiht Ihrer Küche nicht nur Eleganz, sondern auch höchste Funktionalität.

Italienische ibitare Keramikfliesen schmücken die Badezimmer und verleihen ihnen einen Hauch mediterranen Flairs.

Der Echtholz Parkettboden der renommierten Firma Weitzer in Eiche Kaschmir verleiht den Räumen nicht nur eine warme und natürliche Atmosphäre, sondern garantiert auch Langlebigkeit und Stil. Die Dana Innentüren ergänzen die hochwertige Ausstattung.

Actual Fenster mit 3-facher Verglasung sorgen für eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung, damit Sie sich in Ihrem Zuhause immer wohl fühlen.

Auf den großzügigen Freiflächen erwartet Sie Feinsteinzeug, das nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch äußerst pflegeleicht ist, perfekt für entspannte Momente im Freien.

Elektrische Raffstores ermöglichen eine bequeme Lichtregulierung sowie Privatsphäre in jedem Raum und runden das Gesamtbild harmonisch ab.

**Bitte beachten Sie, dass die Kosten für Wasser/Warmwasser und Heizung zur Miete noch hinzukommen.**

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, deshalb muss ein Einkommensnachweis vorgelegt werden!**

**Fazit: Ein Zuhause, in dem Luxus und Funktionalität Hand in Hand geht!**

### **Willkommen in Top Nr. 18**

Diese Wohneinheit liegt im Dachgeschoss (3. Stock) und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Diese besondere Wohnung beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von 81,83 m<sup>2</sup> und bietet ein herausragendes Wohnambiente. Hier sind die herausragenden Merkmale:

Das Wohnzimmer erstreckt sich über 26,49 m<sup>2</sup> und wurde mit viel Sorgfalt gestaltet, um höchsten Komfort und Gemütlichkeit zu bieten. Die moderne integrierte Küche fügt sich

nahtlos in diesen Bereich ein, wodurch nicht nur eine fließende Raumaufteilung, sondern auch eine einladende Atmosphäre entsteht.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse im Süden, die eine Fläche von 3,85 m<sup>2</sup> umfasst. Diese bietet Ihnen einen herrlichen Freiluftbereich, ideal für entspannte Stunden im Freien. Hier können Sie unvergessliche Momente mit Ihren Lieben verbringen und Ihren eigenen Stil durch Blumen und andere Dekorationen hinzufügen.

Die 2 Schlafzimmer dieser Wohnung sind in Richtung Norden orientiert, was für angenehme Kühle und Ruhe sorgt. Ein wahrer privater Rückzugsort, um sich zu entspannen.

Das Badezimmer, ist mit einer bodenebenen Dusche, einem modernen Waschtisch und einem Anschluss für Ihre Waschmaschine ausgestattet. Darüber hinaus steht Ihnen ein Vorzimmer mit Garderobebereich zur Verfügung, was nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch einen einladenden Empfangsbereich schafft. Zusätzlich verfügen Sie über eine separate Toilette mit Handwaschbecken.

Darüber hinaus steht Ihnen ein 2,87 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung, in dem Sie persönliche Gegenstände sicher aufbewahren können.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

**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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie haben die Immobilie, wir die passenden Kunden.**

Wir vermitteln nunmehr seit über **90** Jahren erfolgreich Häuser, Grundstücke sowie Wohnungen und **SUCHEN** für unsere 1.300 Vormerkkunden Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Im übrigen sind wir **IMMY Qualitätspreisträger** und würden uns über Ihre Kontaktaufnahme freuen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap