

Exklusive Mietwohnungen in Kagran mit höchsten Wohnkomfort



Vorderansicht linke Seite

Objektnummer: 2003/11054

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,74 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Keller:	3,56 m ²
Heizwärmebedarf:	A 29,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	2.296,67 €
Kaltmiete (netto)	1.848,40 €
Kaltmiete	2.087,88 €
Betriebskosten:	239,48 €
USt.:	208,79 €
Provisionsangabe:	

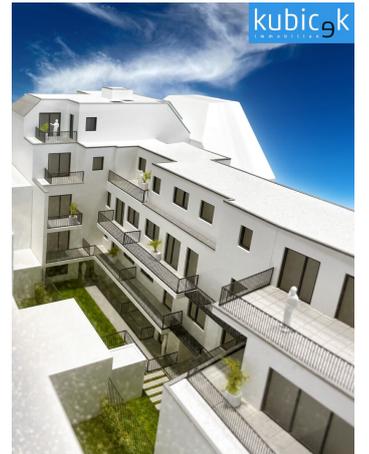
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

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



kubic₉k
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

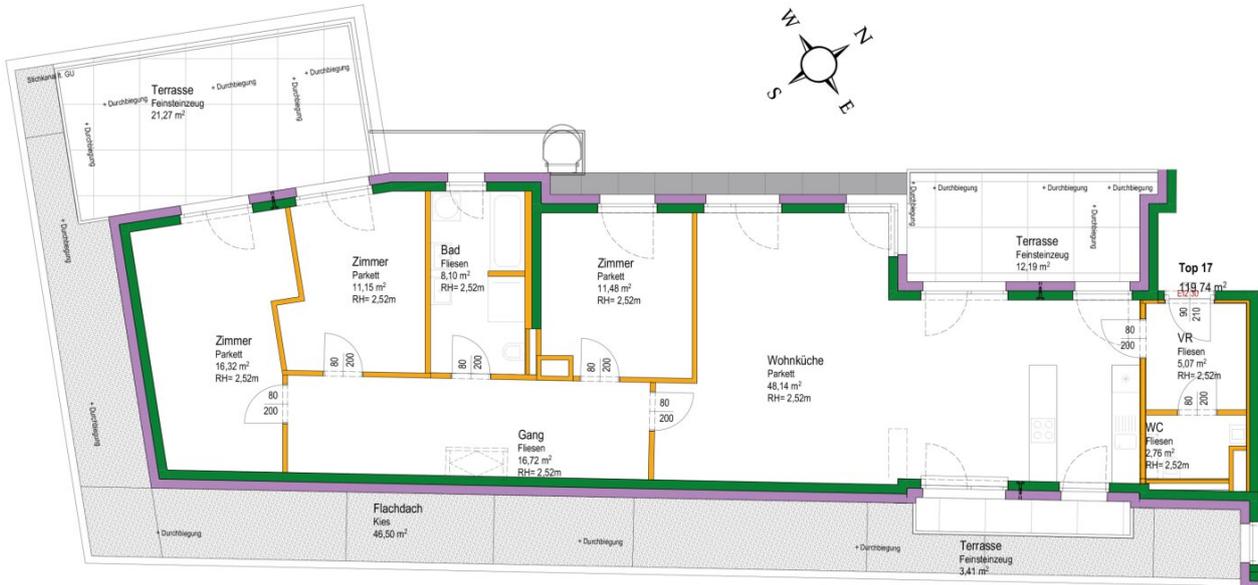
95%

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 WDFCXF

12.10.2023

Firma Kubic9k
Investments GmbH
ATU 69527979
Donaufelderstraße 261
1220 WIEN



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

XXX Lutz

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

Perspektive Standard 3
Kaufvertrag WDFCXF
12.10.2023

Firma Kubicek
Investments GmbH
ATU 69527979
Donaufelderstraße 261
1220 WIEN



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 4
Kaufvertrag WDFCXF

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 17

Ihrer zukünftigen Dachgeschoß Terrassenwohnung, einem Ort, an dem Komfort, Stil und großzügige Freiräume zusammenkommen.

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 119,74 m² und einer Freifläche von insgesamt 36,87 m², die aus 3 Terrassen besteht, bietet diese Wohnung ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das großzügige, rund 48,14 m² große Wohnzimmer, das nahtlos mit der modernen und voll ausgestatteten Küche und einer Terrasse verschmilzt. Diese offene Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, die ideal ist, um Gäste zu empfangen oder gemütliche Abende mit der Familie zu verbringen.

Die moderne Küche dieser Wohnung ist eine wahre Meisterleistung des zeitgenössischen Designs und bietet eine erstklassige Ausstattung für kulinarische Enthusiasten. Das Highlight dieser Küche ist zweifellos die Kochinsel, die mit einem hochmodernen Induktions-Glaskeramikkochfeld mit Touch-Control-Funktion und einem integrierten Dunstabzug ausgestattet ist. Dies ermöglicht nicht nur eine präzise Kontrolle der Kochtemperatur, sondern sorgt auch für eine effiziente und geruchsfreie Luftreinigung während des Kochens. Zusätzlich verfügt sie über einen Backofen mit Pyrolyse-Selbstreinigungsfunktion, einen geräumigen Kühlschrank, einen Gefrierschrank und einen Geschirrspüler. Diese erstklassige Ausstattung ermöglicht ein komfortables und effizientes Kocherlebnis in einer zeitgemäßen Umgebung. Willkommen in Ihrer modernen Traumküche!

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Schlafzimmer, von denen 2 jeweils einen eigenen Ausgang auf eine Terrasse haben.

Das Badezimmer verfügt über eine Wanne, eine bodenebene Dusche, einen Doppelwaschtisch, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss, der Ihre täglichen Aufgaben erleichtert und für Ordnung sorgt. Hier können Sie sich in aller Ruhe zurückziehen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

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 Gäste-Toilette mit Handwaschbecken.

Zu dieser einzigartigen Wohnung gehört auch ein 3,56 m² großes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und Ihre persönlichen Dinge sicher aufbewahrt.

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.

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

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