

Exklusive Mietwohnungen in Kargran mit höchsten Wohnkomfort



Vorderansicht linke Seite

Objektnummer: 2003/11038

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,86 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	33,87 m ²
Keller:	4,11 m ²
Heizwärmebedarf:	A 29,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.767,08 €
Kaltmiete (netto)	1.404,72 €
Kaltmiete	1.606,44 €
Betriebskosten:	201,72 €
USt.:	160,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

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



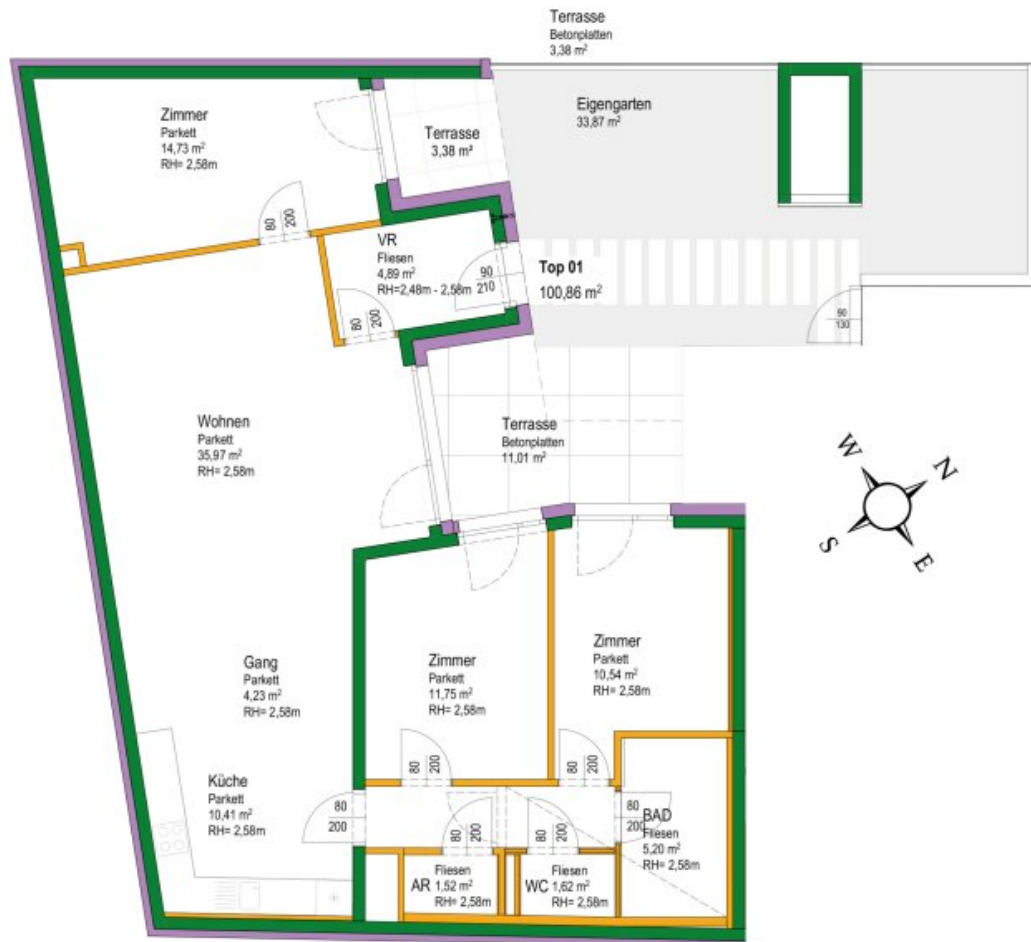
kubic₉k
i m m o b i l i e n

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.

XXX Lutz	XXXLutz KG Wagramerstraße 248 1220 Wien Fachberater: DRENO GABRIEL, Telefon: 050111/148562, Telefax: 050111/, E-Mail: kuechen.wd@xxxlutz.at	Perspektive Standard 1 Kaufvertrag WDFCX5 12.10.2023	Firma Kubicek Investments GmbH ATU69527979 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 1

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

Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 100,86 m² und einer Freifläche von insgesamt 48,26 m², die aus einem Garten und zwei Terrassen besteht, bietet diese Wohnung ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das großzügige, rund 36 m² große Wohnzimmer,

das nahtlos mit der modernen und voll ausgestatteten Küche verschmilzt. Diese offene Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, die ideal ist, um Gäste zu empfangen oder gemütliche Abende mit der Familie zu verbringen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Schlafzimmer, von denen jedes einen eigenen Ausgang zur Terrasse hat. Die durchdachte Gestaltung ermöglicht den direkten Zugang aus den Schlafzimmern in den Garten.

Das Badezimmer verfügt über eine Wanne, eine bodenebene Dusche und einen Doppelwaschtisch. Hier können Sie sich in aller Ruhe zurückziehen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum und ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Zusätzlich bietet die Wohnung einen praktischen Wirtschaftsraum mit einem Waschmaschinenanschluss, der Ihre täglichen Aufgaben erleichtert und für Ordnung sorgt.

Zu dieser einzigartigen Wohnung gehört auch ein 4,11 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