

Traumhafte Wohnung im begehrten Kaisermühlen



Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 2003/11097

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	86,41 €
Heizkosten:	108,85 €
USt.:	27,54 €
Provisionsangabe:	

11.124,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



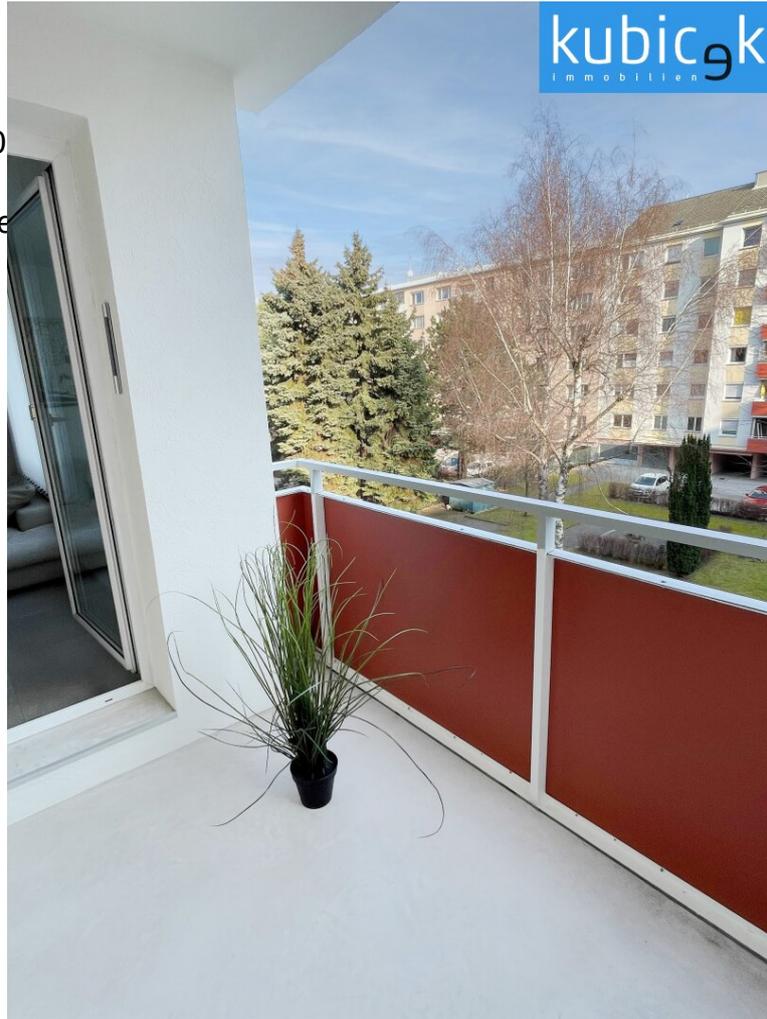
Thomas Kubicek

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

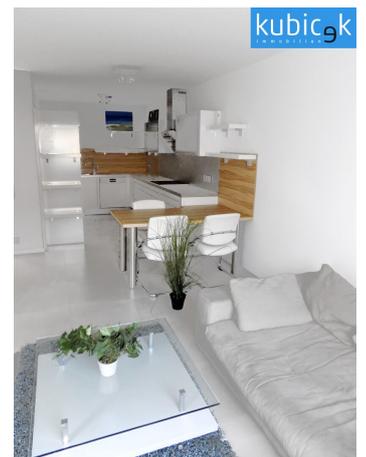
1220 Wien

T +43 1 2031168-0
F +43 1 2031168-40

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



kubic₉k
I M M O B I L I E N

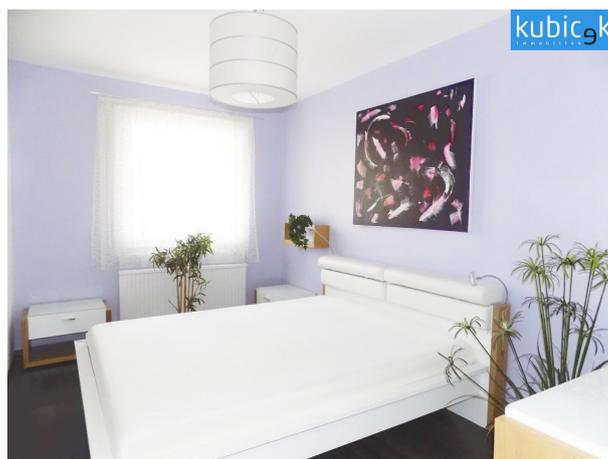
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

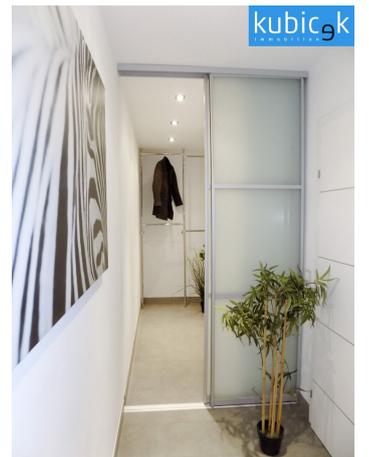
Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer exquisiten 2-Zimmer-Wohnung, gelegen im begehrten Kaisermühlen zwischen der Alten und Neuen Donau. Diese charmante Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort in einer Umgebung, die Erholung und Lebensqualität in idealer Weise vereint.

Die Wohnung wurde im Jahr 2008 umgebaut und generalsaniert und befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnkomplexes. Auf großzügigen 57 m² Wohnfläche sowie einer einladenden Loggia von etwa 5 m² finden Sie hier Ihr ganz persönliches Refugium.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl des Wohlbefindens empfangen. Der großzügige Vorraum, elegant durch eine Glastüre abgetrennt, bietet einen maßgeschneiderten Garderobenbereich mit Einbauschränken um all Ihre Habseligkeiten stilvoll zu verstauen. Auch Ihre Schuhe verschwinden unsichtbar in dem separaten Schuhschrank.

Die moderne Nolte-Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank. Der gemütliche Essplatz lädt zu genussvollen Mahlzeiten ein. Der Wohnbereich mit Zugang zur sonnenverwöhnten Loggia in Richtung Südwesten bietet einen herrlichen Blick in den großzügigen, grünen Innenhof und lädt zum Entspannen ein.

Das Schlafzimmer, von zentraler Bedeutung und direkt vom Vorraum erreichbar, besticht durch raffinierte Sonnenrollos, die im Sommer für angenehme Kühle sorgen.

Das stylische Badezimmer verfügt über eine Dusche mit Regenkopfbrause, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss und einen praktischen Handtuchheizkörper. Ein separates modernes Hänge-WC komplettiert das Angebot.

Die Wohnung bietet nicht nur eine Sicherheitstür, sondern auch Kunststofffenster und moderne Fliesenböden. Im Wohnzimmer sorgen Laminatplatten in stilvoller Betonoptik für eine moderne Atmosphäre.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Waschküche und Fahrradabstellraum stehen im Haus zur Verfügung.

Die derzeitigen Betriebskosten belaufen sich auf € 289,71 inklusive Reparaturrücklage, Heizungs- und Warmwasserkosten.

Diese erstklassige Wohnung liegt perfekt platziert im Erholungsparadies der Alten Donau und der Donauinsel – ein Wohntraum in herausragender Lage.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap