

Exklusive Mietwohnungen in Kargran mit höchsten Wohnkomfort



Vorderansicht linke Seite

Objektnummer: 2003/11039

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,55 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,76 m ²
Heizwärmebedarf:	A 29,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	923,25 €
Kaltmiete (netto)	740,22 €
Kaltmiete	839,32 €
Betriebskosten:	99,10 €
USt.:	83,93 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

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



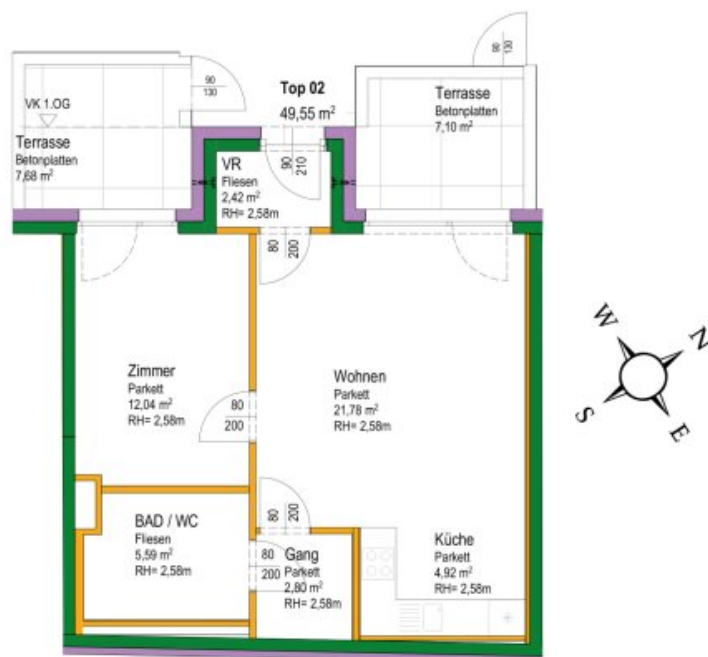
kubic₉k
i m m o b i l i e n

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.

XXX Lutz	XXXLutz KG Wagramerstraße 248 1220 Wien Fachberater: DRENO GABRIEL, Telefon: 050111/148562, Telefax: 050111/, E-Mail: kuechen.wd@xxxlutz.at	Perspektive 1 Kaufvertrag WDFCXB 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 2

Ihre zukünftige Wohnung besticht durch ihre großzügige Gestaltung und ihre erstklassige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 49,55 m² sowie 2 Terrassengärten mit insgesamt 14,78 m² erwartet Sie hier ein komfortables und stilvolles Zuhause.

Das Herzstück dieser charmanten Wohnung ist zweifellos das geräumige Wohnzimmer, das 26,7 m² misst. Dieser großzügige Raum wurde sorgfältig gestaltet, um Ihren Bedürfnissen nach Komfort und Gemütlichkeit gerecht zu werden. Die modern integrierte Küche fügt sich

nahtlos in den Wohnbereich ein, was nicht nur die räumliche Aufteilung fließend gestaltet, sondern auch ein einladendes Ambiente schafft.

Die voll ausgestattete Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten und gleichzeitig in die Geselligkeit des Wohnzimmers eingebunden zu sein. Die hochwertigen Geräte und die stilvolle Ausstattung setzen einen modernen Akzent und machen das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem Vergnügen.

Ein weiterer Vorzug dieses Wohnzimmers ist der direkte Zugang zum angrenzenden Terrassengarten. Die große Glastür öffnet sich zu Ihrem privaten Freiluftbereich, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Sie im Kreis Ihrer Lieben gesellige Abende verbringen. Die Terrasse erweitert Ihren Wohnraum und bietet die Möglichkeit, Ihre persönliche Note hinzuzufügen, sei es durch Blumen, Möbel oder andere Dekorationen.

Das Schlafzimmer dieser Wohnung bietet Ihnen einen ganz besonderen und privaten Rückzugsort – Ihren eigenen Terrassengarten.

Der Garderobenraum gewährt Ihnen bequemen Zugang zum Badezimmer, das mit einer bodenebenen Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet ist. Ein Vorraum/Windfang bietet zusätzlichen Stauraum und einen einladenden Empfangsbereich.

Wohnung Nr. 2 ist die perfekte Wahl für alle, die nach einem behaglichen und gut durchdachten Wohnraum suchen, der modernen Komfort und stilvolles Wohnen miteinander verbindet. Darüber hinaus steht Ihnen ein 2,76 m² 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.

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