

**+++ PROVISIONSFREI - ERSTBEZUG - FREIER MIETZINS -
2 oder 3 ZIMMER - TOP LAGE - U3 - ROCHUSMARKT -
PRATER - DONAUKANAL +++**



Objektnummer: 422

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kübeckgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,20 m ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 64,79 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.611,30 €
Betriebskosten:	246,84 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.BW. Chinara Tuganbayeva

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13/5a
1040 Wien

T +43 1 205 83 99
H +43 664 521 84 83

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Map showing the location of the property relative to various landmarks and public transport:

- Rochusmarkt**: 5 min
- Donaukanal**: 2 min
- U3**: 4 min
- BILLA PLUS**: 5 min
- EUROSPAR**: 5 min
- Bretel**: 7 min
- Alte Hauptkaserne**: 15 min

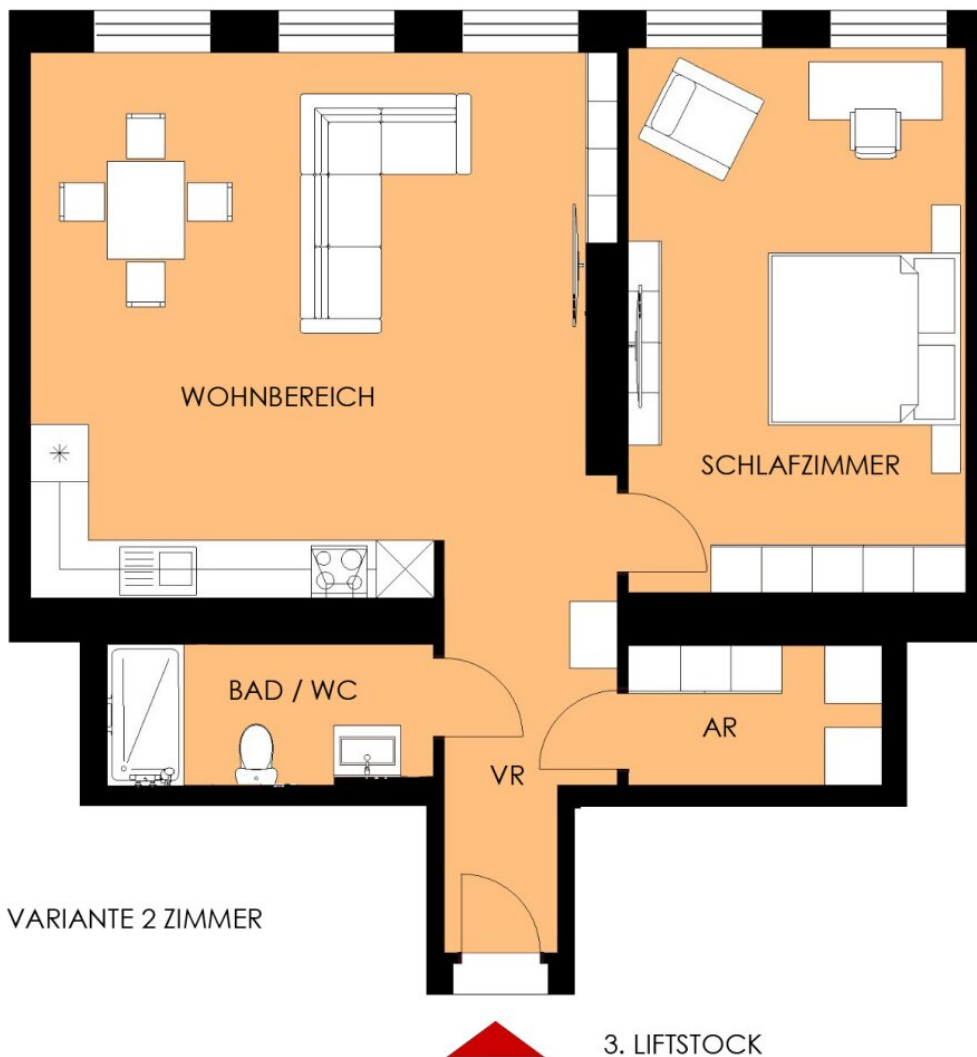








WESTEN

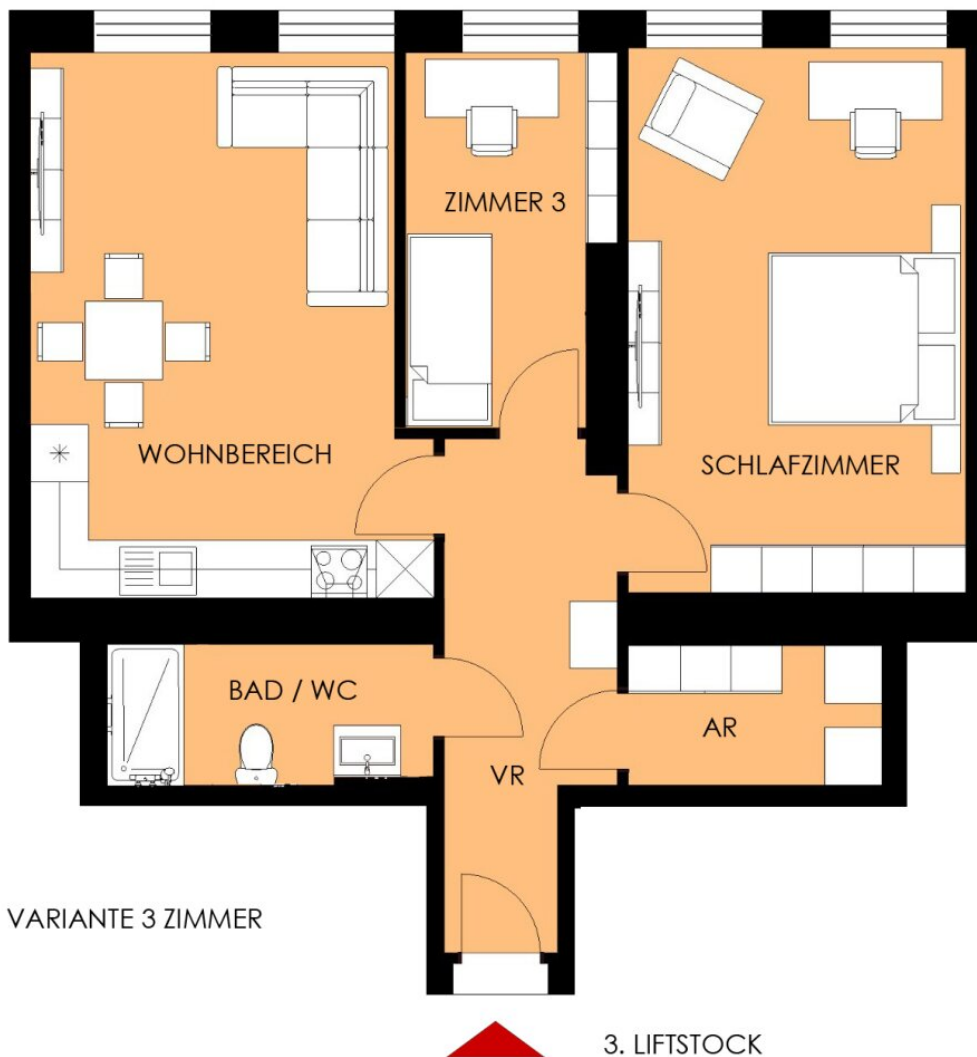


VARIANTE 2 ZIMMER



3. LIFTSTOCK

WESTEN



VARIANTE 3 ZIMMER



3. LIFTSTOCK

Objektbeschreibung

- 3. OG mit Lift - sehr hell und gemütlich
- großräumiges helles Wohnzimmer mit offener Küche
- Grünblick auf einen schönen Altbau und über die Baumkronen
- geräumiges Schlafzimmer mit Home-Office
- freier Mietzins (!) bei Vermietung
- praktischer Vorraum
- Design-Badezimmer mit Walk-in Dusche
- geräumiger Abstellraum mit WM-Anschluss
- trockenes Kellerabteil

2 oder 3 Zimmer (nach Wunsch des Käufers), Wohnnutzfläche ca. 59 m² + Kellerabteil ca. 5 m²

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- + provisionsfrei für den Käufer
- + Erstbezug nach Komplettsanierung
- + zentrale Lage Nähe Rochusmarkt, Prater und Donaukanal
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + Designer-Licht und Innentüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei modernen Holz-Alu-Isolierfenstern
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Walk-in Dusche sowie WM-Anschluss
- + Glasfaser Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Diese helle, gemütliche, ruhige und moderne **Erstbezug City-Wohnung** befindet sich in der Kübeckgasse – ums Eck vom Rochusmarkt, grünen Prater sowie Donaukanal. Nur 350 m von U3 Rochusgasse – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Der malerische Prater zum Entspannen und für alle möglichen sportlichen Aktivitäten **sowie der pulsierende Donaukanal** mit dem Nachleben **liegen vor der Tür.**

Die Wohnung liegt im 3. OG mit Lift eines 6-geschossigen Neubauhauses aus den 70-er Jahren – und ist **hell und ruhig**. Das Wohnhaus ist sehr gepflegt.

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist Richtung **Westen** ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell. Geheizt wird mit unabhängiger **Gas-Etagenheizung**.

SEHR GUTE RAUMAUFTEILUNG:

- + praktischer Vorraum
- + heller geräumiger Wohnraum mit offener Küche
- + großes Schlafzimmer mit Garderobe und Home-Office
- + drittes kleines Zimmer optional

- + modernes Badezimmer mit Walk-in Dusche
- + großer Abstellraum mit WM-Anschluss
- + trockenes Kellerabteil

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 166,84

Reparaturfonds € 80,00

GESAMT € 246,84

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 160.000 €** auf, es sind keine größeren Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **64,79 kWh/m².a**, Energiewert B/C

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap