Wohnen, Ihr Zuhause zwischen Stadt und Natur



Am Freihof 5 | 1220 Wien

Objektnummer: 2003/11247

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Freihof 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,13 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	61,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	369.723,00 €

Provisionsangabe:

13.310,03 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.
Donaufelderstraße 261
1220 Wien








kubic9k
immobilien
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich
Häuser/Wohnungen
95%
Grundstücke
100%


kubic9k


kubic9k







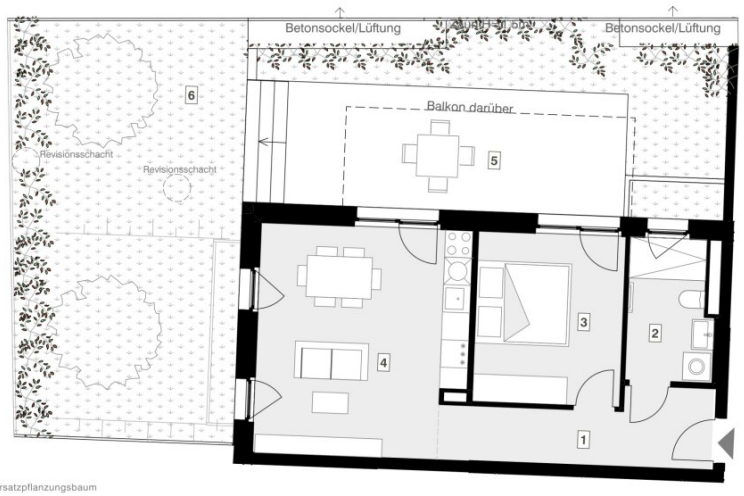





IHR NEUES LOKAL

AM
FREIHOF
N° 5

Kaufpreis:
Anlegerpreis (+Ust.)



Ersatzpflanzungsbaum



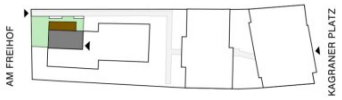
0 1 2 3 4 5

Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Bepflanzung und Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC, Ersatzpflanzungsbäume - sind nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

STAND 18.09.2026

AM FREIHOF 5

TOP	**1.04**
Geschoss	**EG**
Wohnnutzfläche	**48,13 m²**
Zimmeranzahl	2
1 Vorraum	8,38 m²
2 Bad/WC	5,53 m²
3 Zimmer	11,94 m²
4 Wohnküche	22,28 m²
Freiflächen	**81,67 m²**
5 Gartenterrasse	19,85 m²
6 Garten	61,82 m²



AD (abgehängte Decke)
lichte Höhe unter AD mind. 2,20m


kubicek
immobilien
U1
HOFER
BILLA
SPAR
Schule
SPAR
Kindergarten
BILLA
U1
AM
FREIHOF
N°5
LIDL
Schule
Schule
BILLA
Kindergarten
Kindergarten
Vienna
International School
U1
Schule
Donau
Zentrum
Cineplexx
BMHS
AHS
Alte Donau
U1

Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN LEBENSGEFÜHL!

Das ist nicht nur eine Wohnung, das ist Ihr luxuriöses, sicheres und stilvolles Zuhause

Lassen Sie sich begeistern!

Das Projekt im Überblick

Das Ensemble besteht aus drei modernen Baukörpern mit insgesamt 42 Wohnungen und einem Geschäftslokal. Jede Wohnung ist ein Erstbezug, mit Größen von 2 bis 4 Zimmern – perfekt für Singles, Paare und Familien. Loggien, Balkone, Gärten und Terrassen schenken Ihnen Ihr persönliches Stück Grün. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 22 Stellplätze zur Verfügung, ein Garagenplatz kann optional zum Preis von EUR 32.000,- erworben werden. Ein Geschäftslokal im Erdgeschoss ergänzt das Angebot.

Architektur & Design

Großzügige bodentiefe Fensterfronten in edlem Kunststoff-Alu lassen das Licht herein, klare Linien und hochwertige Materialien sorgen für zeitlose Eleganz. Jede Wohnung wurde so geplant, dass Sie Funktionalität und Wohlfühlcharakter vereint. Ob offener Wohn-Ess-Bereich oder Rückzugsort zum Entspannen – hier findet jeder seinen Platz. Extensiv begrünte Flachdächer verleihen der Wohnanlage ein harmonisches, natürliches Erscheinungsbild.

Wohnen für jede Lebensphase

Junge Familien schätzen die Nähe zu Kindergärten, Schulen und sicheren Grünanlagen. Berufstätige genießen die perfekte Anbindung und die Nähe zum Donauzentrum. Paare und Singles finden moderne, helle Wohnungen mit viel Raum für Individualität. Und für alle gilt: Hier investieren Sie nicht nur in Quadratmeter, sondern in Lebensqualität.

Grundrisse für jeden Bedarf

Von der kompakten Starterwohnung bis zum großzügigen Familiendomizil – die Grundrisse sind so vielfältig wie die Bewohner selbst. Jede Wohnung ist durchdacht geplant, mit optimaler Raumnutzung, Freiflächen und modernem Komfort.

Investition in die Zukunft

Eine Wohnung hier bedeutet mehr als Wohnen – es ist auch eine wertstabile Investition. Die

Donaustadt zählt zu den wachstumsstärksten Bezirken Wiens. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in guter Lage ist konstant hoch. Wer hier kauft, investiert in die Zukunft – für sich selbst oder für kommende Generationen. Diese Wohnungen eignen sich auch hervorragend als attraktive Anlegerobjekte – gerne informieren wir Sie auf Anfrage über den speziellen Anlegerpreis.

Zeitplan & Sicherheit

Mit Erfahrung, Zuverlässigkeit und einem klaren Fahrplan schaffen wir Ihr neues Zuhause:

• Baubeginn: bereits erfolgt • Fertigstellung: Anfang 2028 | Verlassen Sie sich auf ein starkes Team und eine sichere Abwicklung – von der Planung bis zur Schlüsselübergabe.

Die Highlights, die Sie lieben werden:

? Hochwertige, langlebige Kunststofffenster mit Alu-Deckschale für eine verlängerte Lebensdauer sowie größtenteils bodentiefer Verglasung für viel Licht und Ausblick

? Edle Wohlfühlatmosphäre: Echtholzparkett in Eiche sorgt für Wärme, Ruhe und einen natürlichen Look in allen Wohnräumen

? Design-Bäder zum Entspannen: Feinsteinzeug, hochwertige Sanitärkeramik und Marken-Armaturen, kombiniert mit bodenebenen Duschen und einem luxuriösen Handtuchwärmer

? Smarte Hygiene: Wand-WCs für maximalen Komfort und einfache Pflege

? Ihr privater Freiraum: Großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten (sogar mit Außenarmatur für die Bewässerung!) für gemütliche Stunden im Freien

? Optimales Raumklima: Elektrisch gesteuerte Raffstores/Rollläden regulieren Licht und Hitze perfekt

? Fußbodenheizung im Winter und Kühltemperierung im Sommer - kein Schwitzen an Sommertagen!

? Zu Ihrer Sicherheit: Ihre Wohnungseingangstür bietet Einbruchhemmung der Klasse RC 2 – für ein stets beruhigendes Gefühl

? Komfort-Plus: Sicheres Parken in der Tiefgarage (Infrastruktur für Elektromobilität vorbereitet), Einlagerungsraum, Fahrradraum, PV-Anlage, extensive Dachbegrünung für

ein besseres Mikroklima

Hier kaufen Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Stück Lebensqualität!

Das ist nicht nur eine Adresse, das ist Ihre exklusive Lage mit Lebensqualität und Charakter

Lebensqualität trifft Lage – Wohnen „Am Freihof“ - Urbanes Flair & grüne Erholung in perfekter Balance

Die Donaustadt zählt zu den lebenswertesten Bezirken Wiens – hier verbinden sich urbanes Leben, moderne Infrastruktur und naturnahe Erholung zu einer einzigartigen Lebensqualität. Inmitten dieses dynamischen und aufstrebenden Bezirks entsteht ein Projekt, das in puncto Lage, Komfort und Lebensgefühl neue Maßstäbe setzt: Am Freihof 5 / Kagraner Platz 50 – ein Standort, der alles bietet, was modernes Wohnen ausmacht.

Zentrale Lage mit optimaler Anbindung

Der Kagraner Platz ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt im Herzen der Donaustadt und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Wiener Straßennetz. Die U1-Station Kagran befindet sich in unmittelbarer Nähe – in nur zwei Minuten zu Fuß erreichen Sie die U-Bahn und gelangen in nur 11 Minuten direkt in die Wiener Innenstadt. Ergänzend zur U-Bahn bieten die Straßenbahnlinien 26 sowie die neue Linie 27, die in Strebersdorf beginnt und bis Aspern-Nord verkehrt, eine komfortable Anbindung direkt vor der Haustür. Die Linie bietet zahlreiche Umstiegsmöglichkeiten. Fahrgäste können an drei U-Bahn-Linien (U6, U1, U2), an die S-Bahn sowie an diverse Straßenbahn- und Buslinien anschließen. Auch die Buslinien 22A, 24A und 31A sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile. Ob in Richtung Aspernstraße (U2), Neuessling / IKEA Wien Nord oder Großjedlersdorf – die Anbindungen am Kagraner Platz garantieren eine flexible, komfortable und schnelle Mobilität im gesamten Wiener Stadtgebiet. Auch für den Individualverkehr ist der Standort ideal gelegen: Die A23 (Südosttangente) sowie die A22 (Donauuferautobahn) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine rasche Anbindung an das gesamte Wiener Stadtgebiet sowie an das Umland. >Die Nähe zu Kindergärten, Schulen und sicheren Grünanlagen macht das Leben hier unbeschwert.

Freizeit, Natur & Erholung direkt vor der Tür

Wer gerne aktiv lebt und die Nähe zur Natur schätzt, wird diese Lage lieben. Die Alte Donau befindet sich nur wenige Minuten entfernt und ist über den neuen Radhighway bequem erreichbar – vom Kagraner Platz führt dieser Radweg über das Donauzentrum bis in die

Wiener Innenstadt. Hier warten unzählige Möglichkeiten: Wassersport, sommerliche Bäder, Spaziergänge entlang des Wassers oder einfach entspannte Momente in der Natur. Darüber hinaus laden der Donaupark, der Prater und zahlreiche kleinere Grünanlagen in der Umgebung zu Spiel, Sport und Erholung ein – ein Paradies für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Freien genießen.

Einkaufen, Bildung & Freizeit – alles in Reichweite

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Donau Zentrum, eines der größten Einkaufszentren Wiens. Mit seiner breiten Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Entertainment-Angeboten lässt es keine Wünsche offen. Zahlreiche Bildungseinrichtungen in der Umgebung – darunter die Mittelschule Kagran, das Bernoulligymnasium, das Weiterbildungszentrum FUN sowie Kinderbetreuungsangebote wie Joy for Children – machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Ein Standort mit Zukunft

Das Projekt Am Freihof 5 / Kagraner Platz 50 vereint die Vorzüge urbanen Wohnens mit der Nähe zur Natur. Mit exzellenter Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot bietet dieser Standort alles, was modernes, komfortables und nachhaltiges Stadtleben auszeichnet. Ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Mobilität und Erholung harmonisch verbinden – ein Zuhause mit Zukunft.

Willkommen in Wohnung Nr. 1.04

Diese exklusive Gartenwohnung vereint Komfort, Stil und Lebensqualität zu einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis.

Auf einer Wohnfläche von 48,13 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einem offenen Wohnbereich, der harmonisch in die integrierte Küche übergeht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige westseitige Terrasse mit 19,85 m² sowie in den angrenzenden südwestseitigen Gartenanteil von insgesamt 61,82 m² – der ideale Ort, um sonnige Stunden im Freien zu genießen und den Wohnraum elegant nach außen zu erweitern.

Das zentral begehbare Schlafzimmer bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse und schafft einen behaglichen Rückzugsort, der Ruhe und Entspannung verspricht.

Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer bodenebenen Dusche, einem modernen Waschtisch, einer Toilette sowie einem praktischen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Ein einladendes Vorzimmer mit durchdachter Garderobennische rundet das Raumangebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo Wohnqualität auf Wohlfühlambiente trifft.

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 - https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de

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.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at**|** +43 1 2031168-0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <125m
Klinik <2.275m
Krankenhaus <3.425m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <350m
Universität <1.150m
Höhere Schule <150m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <875m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <250m
Polizei <850m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <125m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap