Meissner Residenz - Historischer Glanz und zeitgemäßer Komfort – Ihr neues Premium-Zuhause in der Donaustadt



Top 32 | 3.OG | Wohnküche

Objektnummer: 2003/11380

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

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

T +43 1 2031168-0
H +43 650 6962929








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


kubicgk


kubicgk


S'ECK

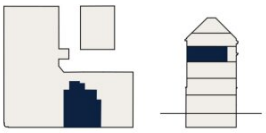


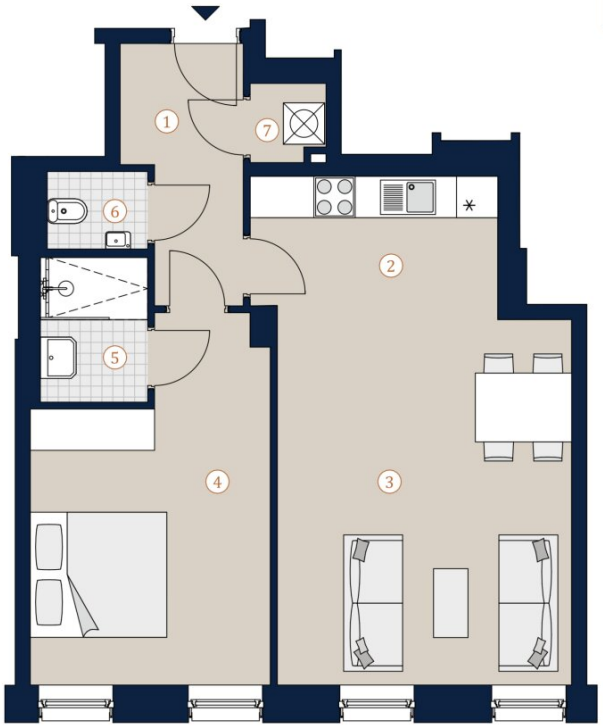
kubic9k
immobilien

Top 32 · 3. Obergeschoß

Wohnfläche		**57,31 m²**
1	Vorraum	5,80 m²
2	Kochnische	8,00 m²
3	Wohnzimmer	21,61 m²
4	Zimmer	15,91 m²
5	Bad	3,11 m²
6	WC	1,64 m²
7	Abstellraum	1,24 m²

Übersicht

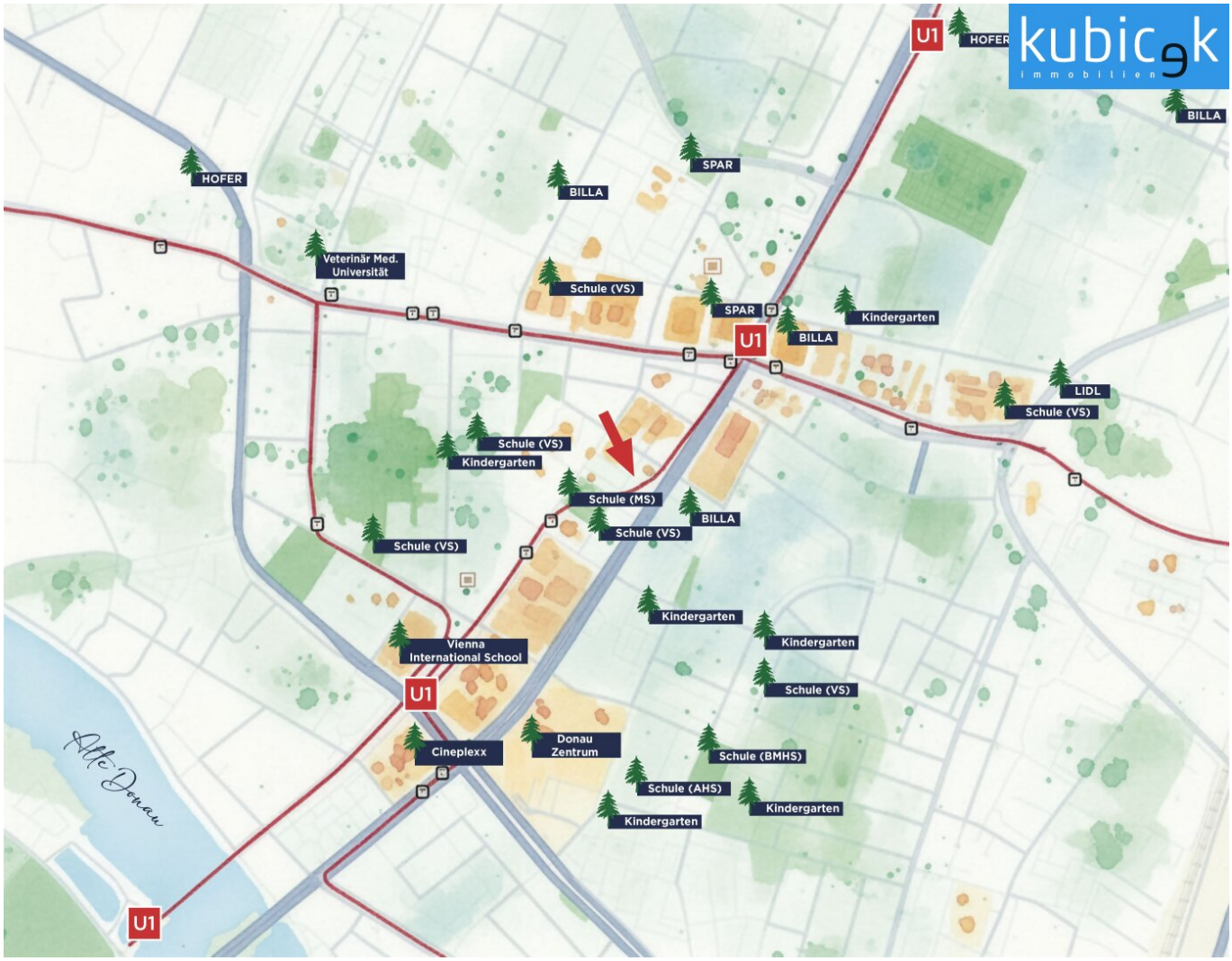




N

A4 | M 1:150 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: August 2022


kubicek immobilien
U1
HOFER
BILLA
HOFER
SPAR
BILLA
Veterinär Med. Universität
Schule (VS)
SPAR
Kindergarten
U1
BILLA
LIDL
Schule (VS)
Schule (VS)
Kindergarten
Schule (MS)
Schule (VS)
BILLA
Schule (VS)
Kindergarten
Kindergarten
Vienna International School
Schule (VS)
U1
Donau Zentrum
Cineplexx
Schule (BMHS)
Schule (AHS)
Kindergarten
Kindergarten
Alte Donau
U1

Objektbeschreibung

WO TRADITION AUF MODERNEN LUXUS TRIFFT!

Entdecken Sie ein Zuhause, das historischen Charme und zeitgemäße Eleganz perfekt vereint – Ihre ganz persönliche Wohlfühloase mit erstklassigem Komfort und privaten Freiräumen mitten in der Stadt.

Das Projekt im Überblick

Das exklusive Ensemble besteht aus einem umfassend sanierten, stilvollen Zinshaus, einem modernen Dachgeschossausbau (Aufstockung) sowie einem charmanten Hofgebäude. Jede Wohneinheit bietet Ihnen das Gefühl eines Erstbezugs nach einer Sanierung auf absolutem Top-Niveau. Großzügige Balkone, Terrassen und Eigengärten im Hofgebäude schenken Ihnen Ihr ganz persönliches Stück Freiraum mitten in der Stadt. Ein moderner, im Haus installierter Personenaufzug bringt Sie barrierefrei in alle Etagen.

Architektur & Design

Hier trifft zeitloser Altbaucharme auf moderne Geradlinigkeit: Während in den Regelgeschossen prachtvolle Deckenstuckleisten und restaurierte Elemente den Wiener Altbaustil zelebrieren, bestechen die Aufstockung im 3. OG und der Dachgeschossausbau durch moderne Leichtbaukonstruktionen und offene Raumkonzepte. Große, vertikale Aluminium- und Kunststofffenster sowie großzügige Terrassentüren fluten die Wohnräume mit natürlichem Licht. Die Außenwände bestehen aus solidem Ziegelmauerwerk (Altbestand und teils massive Feuermauern), was für exzellente Stabilität und optimalen Schallschutz sorgt.

Nachhaltigkeit & Investition in die Zukunft

Hier investieren Sie in einen der dynamischsten und wachstumsstärksten Bezirke Wiens. Die Donaustadt (1220) verbindet urbanes Leben perfekt mit der Natur. Singles, Paare und Familien schätzen die hervorragende Lebensqualität sowie die ideale Verkehrsanbindung (unter anderem die fußläufige Nähe zur U-Bahn). Wer hier eine Wohnung erwirbt, sichert sich eine wertstabile Immobilie für Generationen – perfekt zur Eigennutzung oder als zukunftssichere Vorsorgewohnung.

Optimales Raumklima das ganze Jahr

Für ein perfektes Wohlfühlklima im Winter sorgt eine flächendeckende, unsichtbare **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen, die sich bequem über ein digitales Raumthermostat (*Danfoss Devireg Touch*) per Einzelraumregelung steuern lässt. Die Wärme- und

Warmwasserversorgung erfolgt dabei hocheffizient und umweltfreundlich über das Netz der **Wiener Fernwärme**. In den exklusiven Dachgeschosswohnungen sind zudem alle Aufenthaltsräume mit modernen **Split-Klimageräten** ausgestattet, um auch im Hochsommer eine perfekte Kühlung zu garantieren. In den Bädern und WCs sorgt eine mechanische Unterputz-Entlüftung stets für frische Luft.

Grundrisse für höchsten Anspruch

Von der perfekt aufgeteilten Stadtwohnung im Regelgeschoss über die charmante Einheit im Hofgebäude bis hin zur luxuriösen Dachgeschoss-Oase – jeder Grundriss wurde mit maximaler Funktionalität geplant. Alle Wände im Innenbereich werden aus hochwertigem Porenbeton oder Gipskarton-Metallständern neu errichtet, perfekt genetzt, gespachtelt und geschliffen. Hier wird jeder Quadratmeter optimal ausgenutzt, um Ihnen maximalen Raum für Ihre Individualität zu bieten.

Zeitplan und Sicherheit

Mit Erfahrung, Zuverlässigkeit und einem klaren Fahrplan schaffen wir Ihr neues Zuhause: Verlassen Sie sich bei diesem Projekt der renommierten *3SI Immo Group* auf ein starkes Team und eine sichere, professionelle Abwicklung – von der detailgetreuen Revitalisierung bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

Die Highlights, die Sie lieben werden:

- **Erstbezugs-Gefühl mit Stil:** Hochwertige, vertikale Kunststoff- und Aluminiumfenster mit mindestens 3-Scheiben-Isolierverglasung sorgen für maximale Energieeffizienz und hellen Lichteinfall.
- **Edle Wohlfühlatmosphäre:** Ein vollflächig verklebter Eichen-Mehrschichtparkett (in den Regelgeschossen in exklusiver Fischgrät-Verlegung) bringt natürliche Wärme und zeitlose Eleganz in alle Wohnräume.
- **Design-Bäder zum Entspannen:** Großformatiges, ivory-farbenes Qualitäts-Feinsteinzeug von *l'argilla* kombiniert mit edlen Aufsatzwaschtischen von *Villeroy & Boch* und Unterputz-Markenarmaturen von *Hansgrohe* (*Talis S*).
- **Luxus-Ausstattung inklusive:** Jedes Bad verfügt über eine elegante Badewanne, eine flache Brausetasse mit ESG-Echtglasabtrennung (*Kermi*), ein integriertes Bluetooth-Deckenradio sowie einen zusätzlichen Handtuchheizkörper mit Funksteuerung.
- **Smarte Hygiene:** Hochwertige, spürbar pflegeleichte Hänge-WCs (*Laufen Pro Rimless*

bzw. *Slim*) mit eleganten Unterputzspülkästen.

- **Ihr privater Freiraum:** Großzügige Außenflächen mit modernen WPC-Dielen (in elegantem Silbergrau) – inklusive eigenem Kaltwasser-Außenanschluss (Kemperventil) für die bequeme Pflege Ihrer grünen Oase!

- **Smarte Beschattung:** Elektrisch gesteuerte Raffstores straßenseitig (im 3. OG) sowie anthrazitfarbene Stoffbeschattungen bei den Dachflächenfenstern schützen effektiv vor Hitze und regulieren das Licht.

- **Intelligent Living (Dachgeschoss):** Die Dachgeschoss-Einheiten verfügen über ein voll integriertes **Smart Home System** von *Button Intelligent Living*. Beleuchtung, Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Rollos lassen sich bequem über ein wandhängendes Apple iPad im Wohnzimmer oder per App aus der Ferne steuern.

- **Zu Ihrer Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren mit Kassetten-Optik in der hohen Widerstandsklasse WK2, ausgestattet mit Brandschutzklasse EI2-30, Sicherheitsbeschlag und Türspion.

- **Komfort-Plus im Alltag:** Ein barrierefreier Personenaufzug im Haus, eigene Waschmaschinenanschlüsse im Abstellraum, eine neue, moderne Postkastenanlage im sanierten Stiegenhaus sowie eine Vorbereitung für Festnetz- und Telekabel-Anschlüsse in jedem Wohnzimmer.

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

IHR PREMIUM-STANDORT IN WIEN-DONAUSTADT: WO LEBENSQUALITÄT UND URBANER KOMFORT EINS WERDEN

Die perfekte Balance aus lebendiger Urbanität und erholsamer Naturnähe

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: ein Standort, der alles bietet, was modernes Wohnen ausmacht.

Zentrale Lage mit optimaler Anbindung

Die Liegenschaft besticht durch ihre unmittelbare Nähe zum Kagraner Platz, einem der zentralsten Verkehrsknotenpunkte im Herzen der Donaustadt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Wiener Straßennetz ist hervorragend: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station Kagraner Platz (U1) und gelangen von dort aus in nur rund 20 Minuten direkt in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz).

Ergänzend zur U-Bahn bieten die Straßenbahnlinie 26 sowie die verschiedenen Buslinien am Kagraner Platz eine komfortable Mobilität direkt vor der Haustür. Ob für den täglichen Weg zur Arbeit, die Fahrt ins Grüne oder einen Abend in der City – dieser Standort garantiert Ihnen eine flexible, komfortable und schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile. Auch für den Individualverkehr ist die Lage ideal: Die Hauptverkehrsadern der Donaustadt sind rasch erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das gesamte Wiener Stadtgebiet sowie an das Umland. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und sicheren Freibereichen macht das Leben hier besonders für Familien und Paare unbeschwert.

Freizeit, Natur & Erholung direkt vor der Tür

Wer gerne aktiv lebt und die Nähe zur Natur schätzt, wird diese Lage lieben. Die beliebte **Alte Donau** befindet sich nur rund 10 Minuten entfernt und lädt zu unzähligen Aktivitäten ein: Wassersport, sommerliche Badetage, Bootsfahrten oder einfach entspannte Spaziergänge entlang der Uferpromenade.

Darüber hinaus liegt der weitläufige **Donaupark** mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten nur etwa 20 Minuten entfernt. Auch die wunderschönen **Blumengärten Hirschstetten** sind in kürzester Zeit erreichbar und bieten eine idyllische Kulisse zum Entspannen. Ein wahres Paradies für Sportbegeisterte, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Freien genießen.

Einkaufen, Bildung & Freizeit – alles in Reichweite

Für ausgiebige Shoppingtouren, kulinarische Entdeckungen und erstklassiges Entertainment liegt das **Donau Zentrum** praktisch um die Ecke – in nur rund 5 Minuten erreichen Sie eines der größten Einkaufszentren Österreichs. Ein dichtes Netz an bester Infrastruktur mit Supermärkten, Restaurants, Apotheken und Drogeriemärkten direkt in der Umgebung sichert die Nahversorgung des täglichen Bedarfs perfekt ab. Zudem unterstreicht die Nähe zu namhaften Bildungseinrichtungen (wie etwa der bekannten Veterinärmedizinischen Universität) die hohe Standortqualität für alle Generationen.

Ein Standort mit Zukunft

Das Projekt vereint die Vorzüge urbanen, stilvollen Wohnens im revitalisierten Altbau mit der Nähe zur grünen Natur der Donaustadt. Mit exzellenter Verkehrsanbindung, einer lückenlosen Infrastruktur und einem unschlagbaren Freizeitangebot bietet dieser Standort alles, was modernes, komfortables und zukunftssicheres Stadtleben auszeichnet. Ein Ort, an dem sich

urbane Lebensqualität, Mobilität und naturnahe Erholung harmonisch verbinden – ein Zuhause mit glänzender Zukunft.

Charmantes Altbau-Juwel mit Fischgrätparkett hoch oben im 3. Liftstock: Exklusiver Erstbezug!

Suchen Sie ein perfekt aufgeteiltes, helles Wohlfühldomizil, das den zeitlosen Charakter eines Wiener Stilaltbaus mit dem Luxus eines modernen Erstbezugs verbindet? Dann wird Sie das Objekt Top 32 im 3. Obergeschoß absolut begeistern! Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt 57,31 m² bietet diese Wohnung ein ideal durchdachtes Zuhause für Singles, Paare oder anspruchsvolle Stadtbegeisterte, die barrierefreien Komfort suchen.

Das Entree – Kompakt und perfekt strukturiert

Beim Öffnen der einflügeligen Stil-Eingangstür (inklusive WK2-Sicherheitsklasse und Brandschutz) werden Sie im einladenden, 5,80 m² großen Vorraum empfangen. Dieser zentrale Flur sorgt für eine optimale Raumaufteilung, durch die alle Zimmer der Wohnung separat und barrierefrei begehbar sind.

Der Wohnbereich – Helles Herzstück mit separater Kochnische

Das absolute Prunkstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das sich über stolze 21,61 m² erstreckt. Hier sorgt der edle Eichen-Mehrschichtparkett im klassischen **Fischgrät-Design** für ein unvergleichlich elegantes und gemütliches Ambiente. Dank der Ausrichtung nach Nord-Osten genießen Sie hier besonders in den Morgenstunden ein angenehmes, natürliches Licht, während die Räume an heißen Wiener Sommertagen angenehm temperiert bleiben.

Direkt an das Wohnzimmer schließt die separat angelegte Kochnische (8,00 m²) an. Diese clevere Aufteilung hält Kochgerüche fern vom Wohnbereich, hält die Wege kurz und bietet alle modernen Anschlüsse für Ihre Einbauküche (inklusive Geschirrspüler und Herdstrom).

Ein exklusives Komfort-Plus: Damit Sie die Lichtverhältnisse jederzeit perfekt regulieren können, verfügt die Wohnung bereits über **integrierte, weiße Raffstores (Außenjalousien)** an den Fenstern!

Das Schlafzimmer – Ihre private Ruheoase im edlen Stil

Das perfekt geschnittene Schlafzimmer überzeugt mit einer großzügigen Fläche von 15,91 m². Es bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie weitläufige Kleiderschränke. Auch dieser Raum ist nach Nord-Osten ausgerichtet, was Ihnen erholsame und kühle Nächte garantiert. Der wunderschöne Fischgrätparkett setzt sich auch hier nahtlos fort, während die stilvollen Fensterlaibungen im traditionellen "Alt Wien"-Stil den historischen Charakter des

Gebäudes unterstreichen.

Komfort & Lifestyle – Wellness im Alltag

Bei der Sanierung dieses Objekts wurde konsequent auf Premium-Ausstattung geachtet, damit Ihr Alltag reibungslos funktioniert:

- **Das Badezimmer (3,11 m²):** Eine echte Wohlfühloase! Ausgestattet mit edlen l'argilla Großformat-Fliesen, einer komfortablen Kunststoff-Badewanne sowie einer zusätzlichen flachen Brausetasse samt Echtglas-Duschabtrennung und HansGrohe-Kopfbrause. Ein edler Villeroy & Boch Aufsatzwaschtisch mit Hochglanz-Unterbau, ein beleuchteter Spiegel und das integrierte **Bluetooth-Badezimmerradio** in der Decke runden den Luxus ab.

- **Separates WC (1,64 m²):** Optimal vom Badezimmer getrennt und modern ausgestattet mit einem spülrandlosen Hänge-WC der Marke Laufen.

- **Der Abstellraum (1,24 m²):** Ein absoluter Alltagsretter! Direkt vom Vorraum zugänglich, bietet er praktischen Stauraum und verfügt über den fertigen Waschmaschinenanschluss.

Fazit

Die Top 32 ist die perfekte Symbiose aus geschichtsträchtigem Altbau-Flair und modernster High-End-Ausstattung hoch über den Dächern der Stadt. Von der behaglichen Fußbodenheizung (betrieben mit umweltfreundlicher Fernwärme) bis hin zu den praktischen Raffstores ist hier alles für ein sorgenfreies Einziehen vorbereitet. Dank des Personenaufzugs wohnen Sie hier rundum barrierefrei und komfortabel. Ankommen, einrichten und das Leben im wunderschönen 22. Wiener Bezirk in vollen Zügen genießen!

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

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap