

Dein perfektes Zuhause in der Traisengasse - Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnzimmer Visualisierung

Objektnummer: 1609/46050

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	116,64 m ²
Nutzfläche:	116,64 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,86 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Kaufpreis:	1.352.800,00 €

Ihr Ansprechpartner

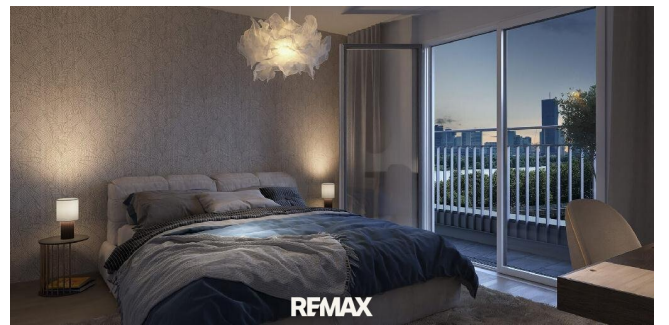


Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

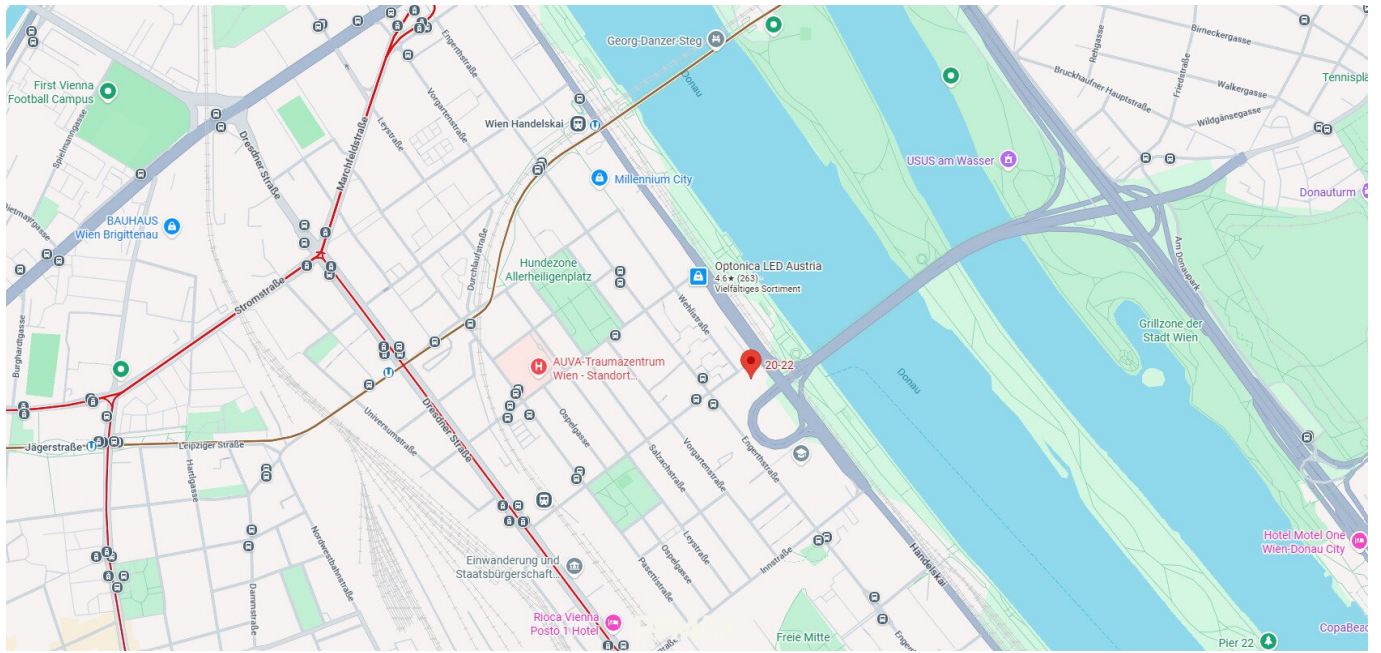
T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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

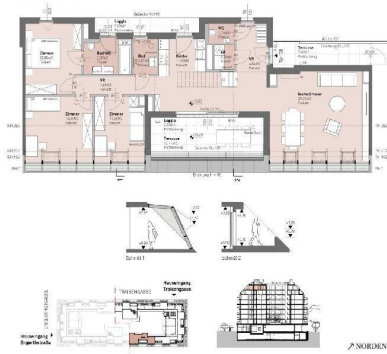






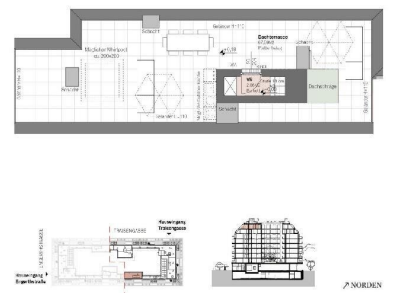


EBENE 1 - 2.DG



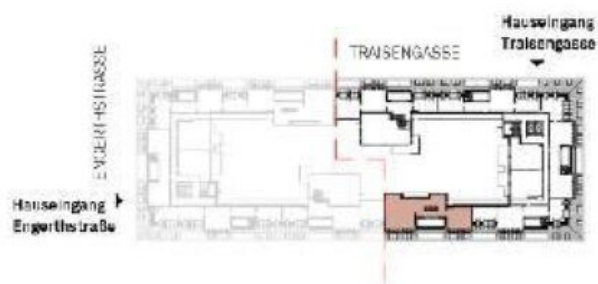
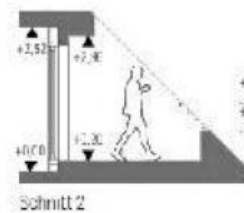
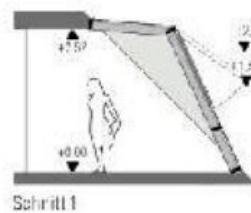
REMAX

EBENE 1 - 2.DG



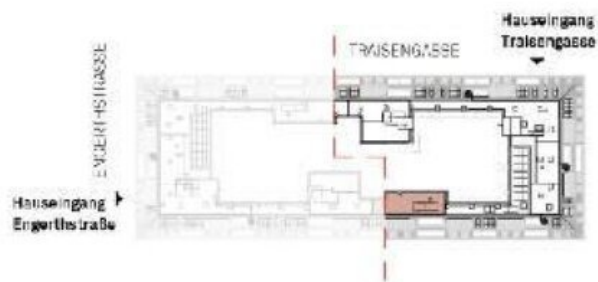
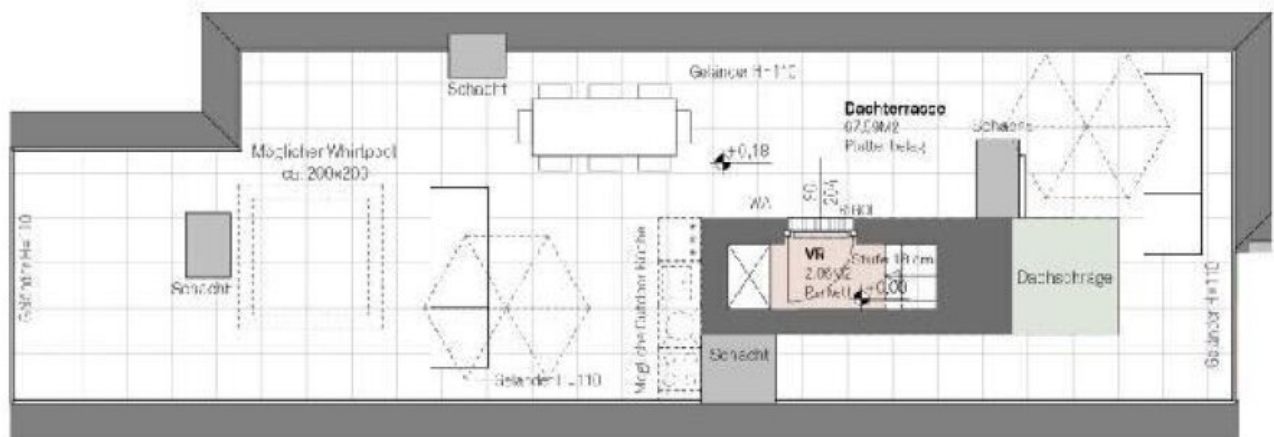
REMAX

EBENE 1 - 2.DG



↗ NORDEN

EBENE 1 - 2.DG



↗ NORDEN

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen im Dachgeschoß mit eigener Dachterrasse!

Diese **4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** überzeugt mit einem weitläufigen Wohnbereich, drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Mehrere Freiflächen und die über eine interne Treppe erreichbare Dachterrasse bieten viel Raum zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien.

Raumaufteilung & Highlights:

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit Platz für einen Essbereich
- **Angrenzende Küche**
- **Drei Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC**
- **Weiteres Badezimmer mit Badewanne**
- **Zusätzliches separates WC**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Vorraum und Gangbereich**
- **Eigene Dachterrasse**, über eine interne Treppe erreichbar
- **2. Dachgeschoß**
- **Südost-Ausrichtung**
- **Ca. 116,64 m² Wohnnutzfläche**
- **Drei Terrassen** mit insgesamt ca. **87,13 m²**, davon ca. **67,59 m² Dachterrasse**
- **Zwei Loggien** mit insgesamt ca. **8,04 m²**

- **Ca. 1,86 m² Kellerfläche**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn : U6 Handelskai

Bus: 5A, 11A, 11B, 37A

S-Bahn: Station Traisengasse

Lage & Infrastruktur:

Die Nähe zur **Donauinsel** bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien. Die schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt verbindet urbanes Leben mit einem vielseitigen Freizeitangebot am Wasser.

Das Projekt:

Das moderne Neubauprojekt am Donauufer umfasst **269 Eigentumswohnungen** und verbindet elegante Architektur, einen begrünten Innenhof und eindrucksvolle Donaublicke. Die Nähe zur Donauinsel und die schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt bieten eine attraktive Kombination aus Erholung und urbanem Leben.

Das vielfältige Wohnungsangebot richtet sich an alle Generationen: **2-Zimmer-Wohnungen mit 37 bis 45 m²** bieten Singles und Paaren einen offenen Wohn-/Essbereich, ein separates Schlafzimmer sowie eine Terrasse oder einen eigenen Garten. **Maisonette-, Garten- und Hofwohnungen mit 3 bis 4 Zimmern** schaffen großzügigen Wohnraum – mit privaten Grünflächen bei den Gartenwohnungen und direktem Zugang zum begrünten Innenhof bei den Hofwohnungen. **Dachgeschoßwohnungen und Penthouses mit 2 bis 4 Zimmern und 43 bis 126 m²** überzeugen mit luxuriösem Wohnkomfort und besonderen Ausblicken.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI - generiert)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap