

## Dein perfektes Zuhause in der Traisengasse - Eigennutzung oder INVESTMENT



Terrasse Visualisierung

**Objektnummer: 1609/46078**

**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:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 75,78 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 75,78 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 1,57 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,72                          |
| Kaufpreis:                    | 656.300,00 €                     |

## 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.











## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen mit zwei Terrassen und Balkon nahe der Donauinsel!

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen und Balkon** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Platz zum Wohlfühlen. Die geräumige Wohnküche und die von beiden Schlafzimmern zugänglichen Terrassen bieten ein attraktives Zuhause für Paare und Familien.

#### Raumaufteilung & Highlights:

- **Großzügige Wohnküche** mit Zugang zu den Terrassen und zum Balkon
- **Zwei Schlafzimmer**, jeweils mit Terrassenzugang
- **Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Vorraum**
- **6. Etage**
- **Ca. 75,78 m² Wohnnutzfläche**
- **Zwei Terrassen** mit insgesamt ca. **26,63 m²**
- **Ca. 8,63 m² Balkon**
- **Ein Kellerabteil** mit ca. **1,57 m²**

#### 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