Dein perfektes Zuhause in der Traisengasse - Eigennutzung oder INVESTMENT

Wohnzimmer Visualisierung

Objektnummer: 1609/457136

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 m²
Nutzfläche:	116,64 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,86 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,40 kWh / m² * 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.

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

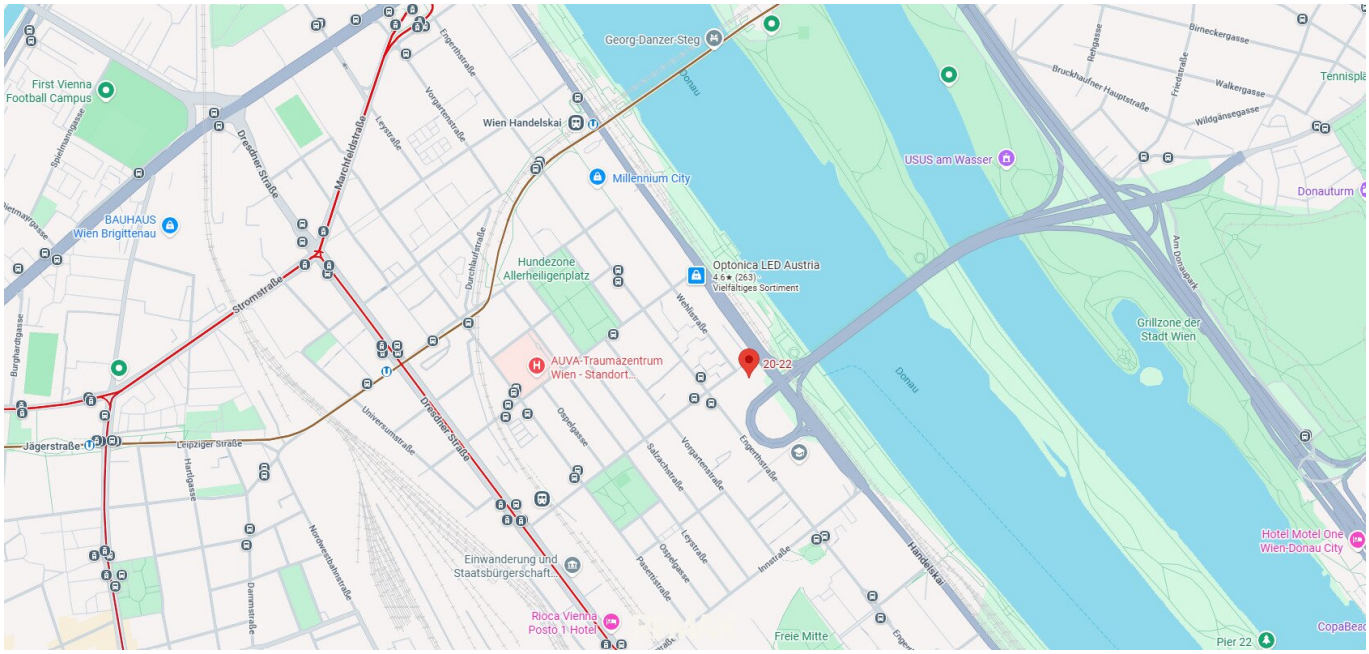
RE/MAX

RE/MAX

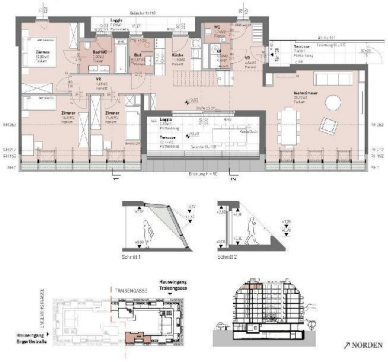
RE/MAX

RE/MAX

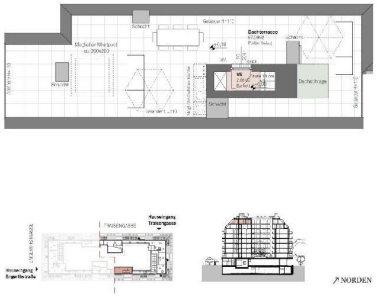
RE/MAX



EBENE 1 - 2.DG



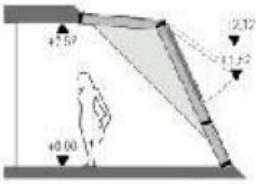
EBENE 1 - 2.DG



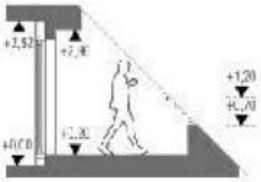
RFMAX

RFMAX

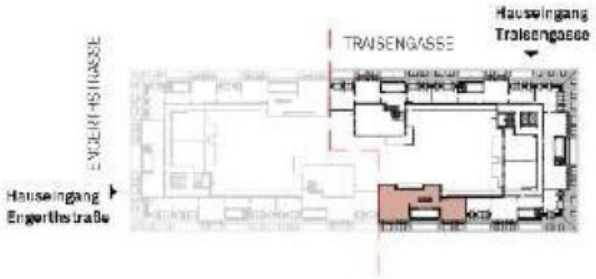
EBENE 1 - 2.DG

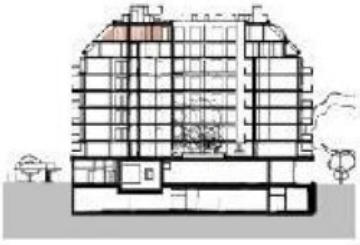


Schnitt 1



Schnitt 2

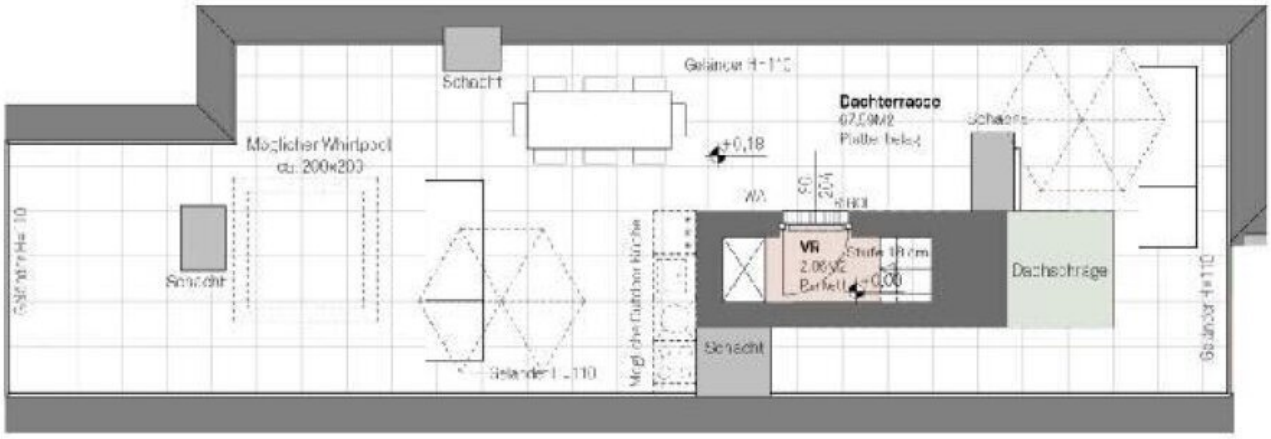


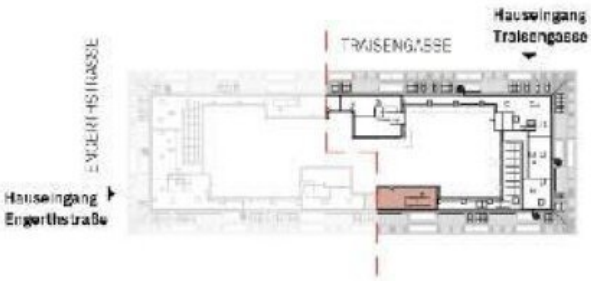


↗ NORDEN

RE/MAX

EBENE 1 - 2.DG





↗ NORDEN

RE/MAX

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 Vekehrsanbindung:

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