Dein perfektes Zuhause in der Traisengasse - Eigennutzung oder INVESTMENT

Schlafzimmer Visualisierung

Objektnummer: 1609/457134

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:	96,20 m²
Nutzfläche:	96,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,55 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Kaufpreis:	780.500,00 €

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

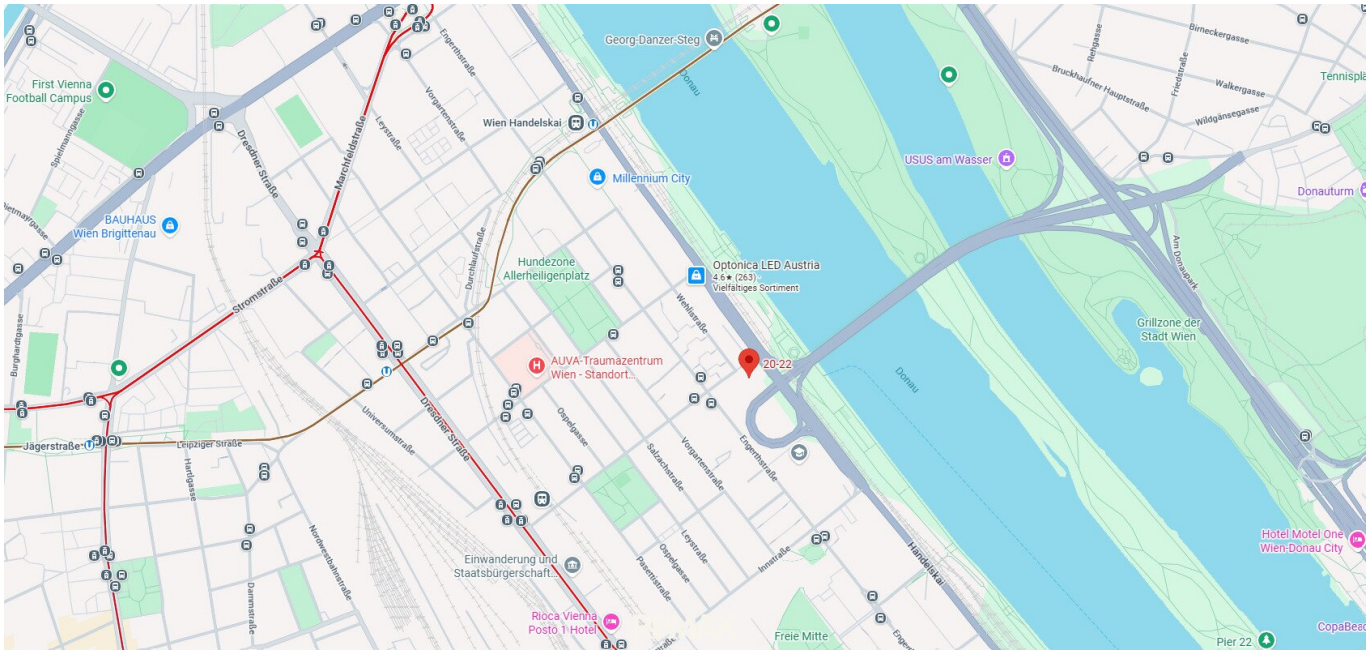
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

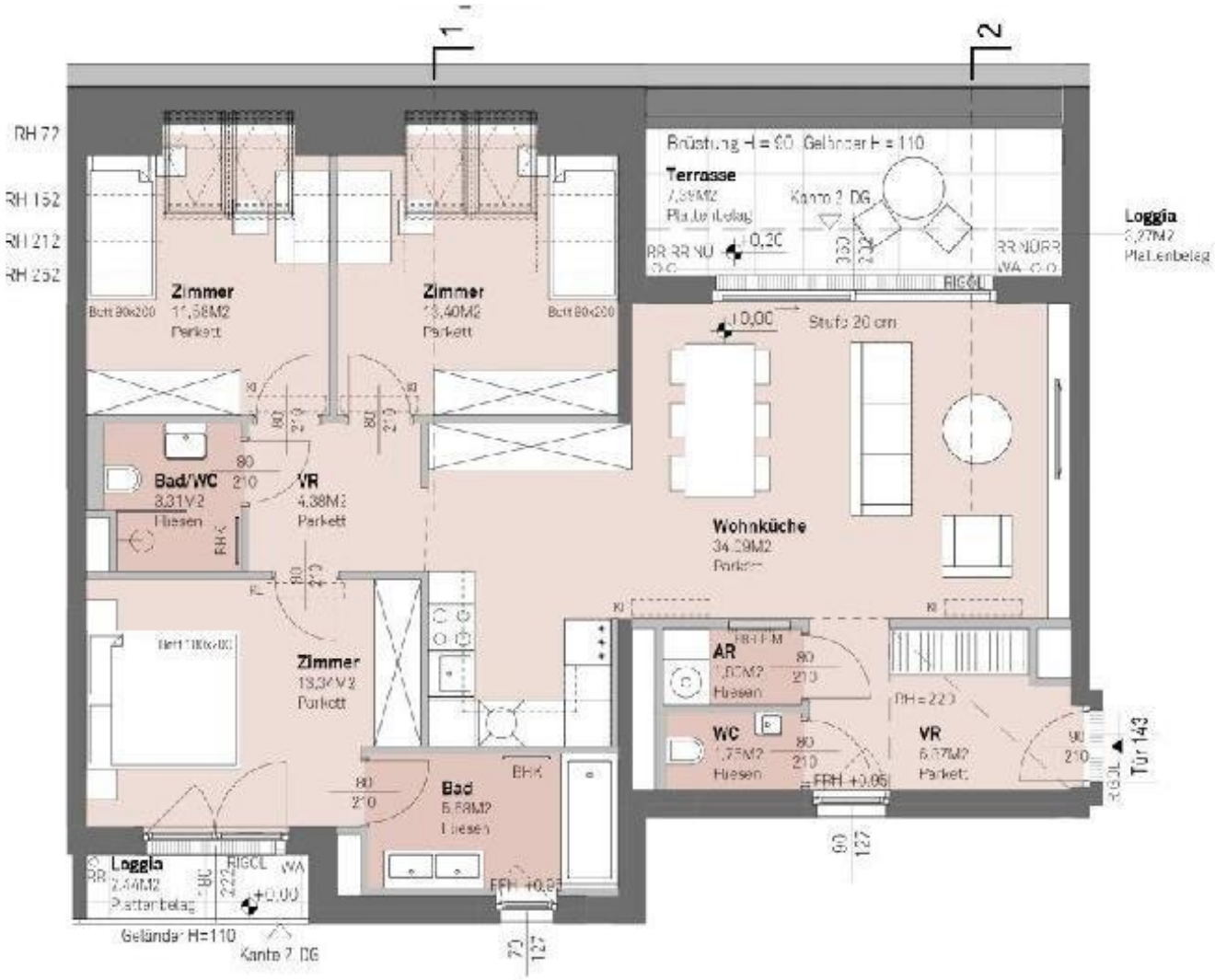
RE/MAX

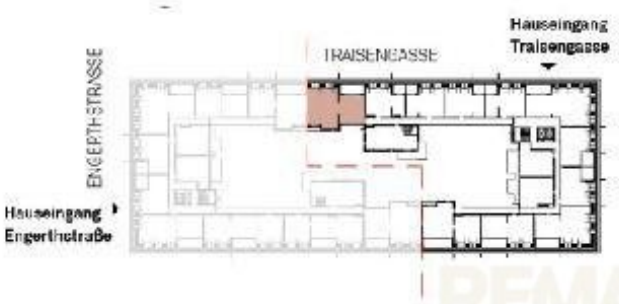
RE/MAX

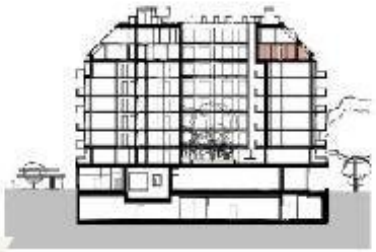

Georg-Danzer-Steg
First Vienna Football Campus
Wien Handelskai
Millennium City
USUS am Wasser
Donauturm
BAUHAUS Wien Brigittenau
Hundezone Allerheiligenplatz
Optonica LED Austria
4.6★ (263)
Vielfältiges Sortiment
Grillzone der Stadt Wien
AUVA-Traumazentrum Wien - Standort...
20-22
Donau
Jägerstraße
Einwanderung und Staatsbürgerschaft...
Rioca Vienna Posto 1 Hotel
Freie Mitte
Hotel Motel One Wien-Donau City
Pier 22
Dresdner Straße
Marchfeldstraße
Stromstraße
Leipziger Straße
Handelskai

NORDEN

REMAX







↗ NORDEN

REMAX

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im Dachgeschoß mit Terrasse und zwei Loggien!

Diese großzügige **4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** bietet viel Platz für die ganze Familie. Eine geräumige Wohnküche, drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Terrasse und die beiden Loggien laden zum Entspannen im Freien ein.

Raumaufteilung & Highlights:

- **Großzügige Wohnküche** mit Zugang zur Terrasse und angrenzenden Loggia
- **Drei Schlafzimmer**, eines davon mit eigener Loggia
- **Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken**, direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich
- **Weiteres Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Zusätzliches separates WC**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Vorraum und weiterer Vorraumbereich**
- **1. Dachgeschoß**
- **Nordwest-Ausrichtung**
- Ca. **96,20 m² Wohnnutzfläche**
- Ca. **7,39 m² Terrasse**
- **Zwei Loggien** mit insgesamt ca. **5,71 m²**
- **Ein Kellerabteil** mit ca. **1,55 m²**

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