# Kurzzeitvermietung möglich - Anlegerwohnungen zwischen Stadt und Natur




Kagraner Platz 50 | 1220 Wien

## Objektnummer: 2003/11311

## Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kagraner Platz 50 |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 84,69 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 514.384,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.813,56 € |
| **Provisionsangabe:** | |

18.517,82 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

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








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


kubic


kubic


kubicek
immobilien
U1
HOFER
BILLA
SPAR
Veterinär Med. Universität
Schule (VS)
SPAR
Kindergarten
BILLA
U1
AM FREIHOF N°5
LIDL
Schule (VS)
Schule (VS)
Kindergarten
Schule (MS)
BILLA
Schule (VS)
Schule (VS)
Kindergarten
Kindergarten
Vienna International School
U1
Schule (VS)
Donau Zentrum
Cineplexx
Schule (BMHS)
Schule (AHS)
Kindergarten
Kindergarten
Alte Donau
U1

# Objektbeschreibung

## ANLEGERWOHNUNG - KURZZEITVERMIETUNG MÖGLICH!

**Diese Wohnung bietet nicht nur ein hochwertiges Wohngefühl, sondern auch ideale Voraussetzungen für Anleger.**

**Dank der Möglichkeit zur Kurzzeitvermietung eröffnet sich Ihnen ein flexibles und attraktives Nutzungskonzept.**

**Lassen Sie sich begeistern!**

### Das Projekt im Überblick

Das Ensemble besteht aus drei modernen Baukörpern mit insgesamt 42 Wohnungen und einem Geschäftslokal. Jede Wohnung ist ein Erstbezug, mit Größen von 2 bis 4 Zimmern – perfekt für Singles, Paare und Familien. Loggien, Balkone, Gärten und Terrassen schenken Ihnen Ihr persönliches Stück Grün. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 22 Stellplätze zur Verfügung, ein Garagenplatz kann optional zum Preis von EUR 28.000,- + Ust. erworben werden. Ein Geschäftslokal im Erdgeschoss ergänzt das Angebot.

### Architektur & Design

Großzügige bodentiefe Fensterfronten in edlem Kunststoff-Alu lassen das Licht herein, klare Linien und hochwertige Materialien sorgen für zeitlose Eleganz. Jede Wohnung wurde so geplant, dass Sie Funktionalität und Wohlfühlcharakter vereint. Ob offener Wohn-Ess-Bereich oder Rückzugsort zum Entspannen – hier findet jeder seinen Platz. Extensiv begrünte Flachdächer verleihen der Wohnanlage ein harmonisches, natürliches Erscheinungsbild.

### Wohnen für jede Lebensphase

Junge Familien schätzen die Nähe zu Kindergärten, Schulen und sicheren Grünanlagen. Berufstätige genießen die perfekte Anbindung und die Nähe zum Donauzentrum. Paare und Singles finden moderne, helle Wohnungen mit viel Raum für Individualität. Und für alle gilt: Hier investieren Sie nicht nur in Quadratmeter, sondern in Lebensqualität.

### Grundrisse für jeden Bedarf

Von der kompakten Starterwohnung bis zum großzügigen Familiendomizil – die Grundrisse sind so vielfältig wie die Bewohner selbst. Jede Wohnung ist durchdacht geplant, mit optimaler

Raumnutzung, Freiflächen und modernem Komfort.

**Investition in die Zukunft**

Eine Wohnung hier bedeutet mehr als Wohnen – es ist auch eine wertstabile Investition. Die Donaustadt zählt zu den wachstumsstärksten Bezirken Wiens. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in guter Lage ist konstant hoch. Wer hier kauft, investiert in die Zukunft – für sich selbst oder für kommende Generationen.

**Zeitplan & Sicherheit**

Mit Erfahrung, Zuverlässigkeit und einem klaren Fahrplan schaffen wir Ihr neues Zuhause:

• Baubeginn: Frühjahr 2026 • Fertigstellung: Ende 2027 | Verlassen Sie sich auf ein starkes Team und eine sichere Abwicklung – von der Planung bis zur Schlüsselübergabe.

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

## Das ist nicht nur eine Adresse, das ist Ihre exklusive Lage mit Lebensqualität und Charakter

### Lebensqualität trifft Lage – Wohnen „Am Freihof“ - Urbanes Flair & grüne Erholung in perfekter Balance

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: Am Freihof 5 / Kagraner Platz 50 – ein Standort, der alles bietet, was modernes Wohnen ausmacht.

### Zentrale Lage mit optimaler Anbindung

Der Kagraner Platz ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt im Herzen der Donaustadt und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Wiener Straßennetz. Die U1-Station Kagran befindet sich in unmittelbarer Nähe – in nur zwei Minuten zu Fuß erreichen Sie die U-Bahn und gelangen in nur 11 Minuten direkt in die Wiener Innenstadt. Ergänzend zur U-Bahn bieten die Straßenbahnlinien 26 sowie die neue Linie 27, die in Strebersdorf beginnt und bis Aspern-Nord verkehrt, eine komfortable Anbindung direkt

vor der Haustür. Die Linie bietet zahlreiche Umstiegsmöglichkeiten. Fahrgäste können an drei U-Bahn-Linien (U6, U1, U2), an die S-Bahn sowie an diverse Straßenbahn- und Buslinien anschließen. Auch die Buslinien 22A, 24A und 31A sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile. Ob in Richtung Aspernstraße (U2), Neuessling / IKEA Wien Nord oder Großjedlersdorf – die Anbindungen am Kagraner Platz garantieren eine flexible, komfortable und schnelle Mobilität im gesamten Wiener Stadtgebiet. Auch für den Individualverkehr ist der Standort ideal gelegen: Die A23 (Südosttangente) sowie die A22 (Donauuferautobahn) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine rasche Anbindung an das gesamte Wiener Stadtgebiet sowie an das Umland. >Die Nähe zu Kindergärten, Schulen und sicheren Grünanlagen macht das Leben hier unbeschwert.

**Freizeit, Natur & Erholung direkt vor der Tür**

Wer gerne aktiv lebt und die Nähe zur Natur schätzt, wird diese Lage lieben. Die Alte Donau befindet sich nur wenige Minuten entfernt und ist über den neuen Radhighway bequem erreichbar – vom Kagraner Platz führt dieser Radweg über das Donauzentrum bis in die Wiener Innenstadt. Hier warten unzählige Möglichkeiten: Wassersport, sommerliche Bäder, Spaziergänge entlang des Wassers oder einfach entspannte Momente in der Natur. Darüber hinaus laden der Donaupark, der Prater und zahlreiche kleinere Grünanlagen in der Umgebung zu Spiel, Sport und Erholung ein – ein Paradies für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Freien genießen.

**Einkaufen, Bildung & Freizeit – alles in Reichweite**

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Donau Zentrum, eines der größten Einkaufszentren Wiens. Mit seiner breiten Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Entertainment-Angeboten lässt es keine Wünsche offen. Zahlreiche Bildungseinrichtungen in der Umgebung – darunter die Mittelschule Kagran, das Bernoulligymnasium, das Weiterbildungszentrum FUN sowie Kinderbetreuungsangebote wie Joy for Children – machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

**Ein Standort mit Zukunft**

Das Projekt Am Freihof 5 / Kagraner Platz 50 vereint die Vorzüge urbanen Wohnens mit der Nähe zur Natur. Mit exzellenter Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot bietet dieser Standort alles, was modernes, komfortables und nachhaltiges Stadtleben auszeichnet. Ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Mobilität und Erholung harmonisch verbinden – ein Zuhause mit Zukunft.

**Willkommen in Top Nr. KP50.16**

Diese Wohneinheit liegt im Dachgeschoss (3. Stock) und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Diese besondere Wohnung beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von 84,39 m² und bietet ein herausragendes Wohnambiente. Hier sind die herausragenden

Merkmale:

Das Wohnzimmer mit integrierter Küche bietet eine einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zur südseitigen Loggia, die mit ihrer freundlichen Helligkeit und ruhigen Lage zum Verweilen im Freien einlädt.

Das an den Wohnbereich angrenzende Schlafzimmer schafft einen behaglichen Rückzugsort voller Entspannung.

Die beiden Schlafzimmer, die nach Nordosten ausgerichtet sind, bieten eine ruhige und angenehm kühle Atmosphäre, ideal für erholsame Nächte und entspanntes Zurückziehen.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer modernen Badewanne, einem formschönen Waschtisch, einem Hänge-WC und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich gibt es eine separate Toilette mit Handwaschbecken, die den Wohnkomfort weiter erhöht.

Darüber hinaus steht Ihnen ein Vorzimmer mit Garderobenbereich zur Verfügung, was nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch einen einladenden Empfangsbereich schafft.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

**Diese Wohnung kann auch zur Eigennutzung erworben werden. Kaufpreis Eigennutzer: € 562.168,-**

**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

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.

**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 <75m
Apotheke <75m
Klinik <2.325m
Krankenhaus <3.425m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <300m
Universität <1.150m
Höhere Schule <150m

**Nahversorgung**
Supermarkt <75m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <925m

**Sonstige**
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <175m
Polizei <900m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <100m
Autobahnanschluss <1.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap