

Exklusive Mietwohnungen in Kargran mit höchsten Wohnkomfort



Terrasse

Objektnummer: 2003/11056

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,12 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,97 m²
Heizwärmebedarf:	A 29,53 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.010,87 €
Kaltmiete (netto)	810,74 €
Kaltmiete	918,98 €
Betriebskosten:	108,24 €
USt.:	91,89 €
Provisionsangabe:	

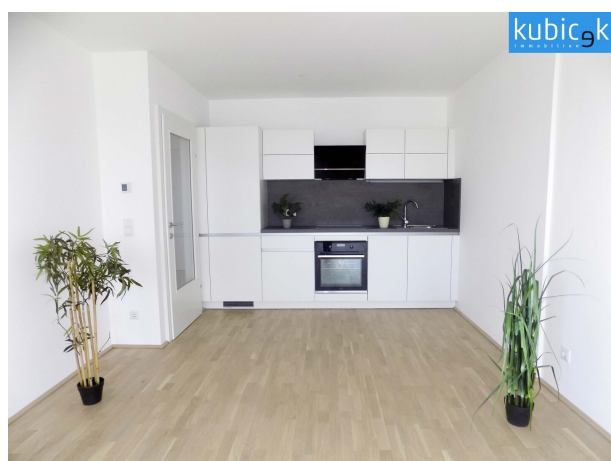
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien
Donaufelderstraße 261



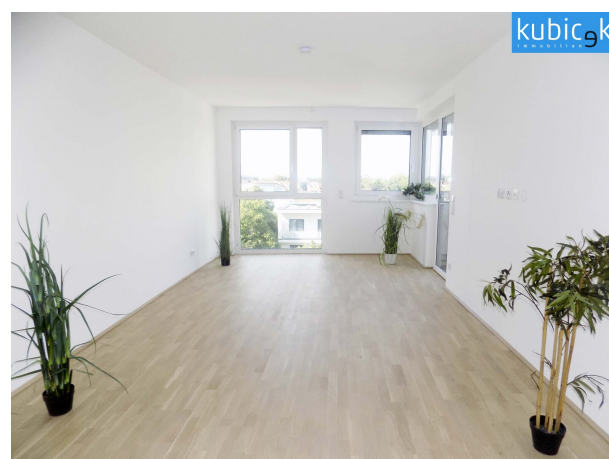
kubic₉k

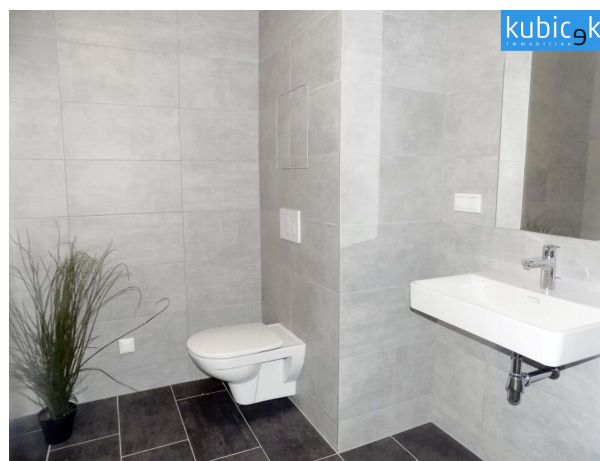
immobilien

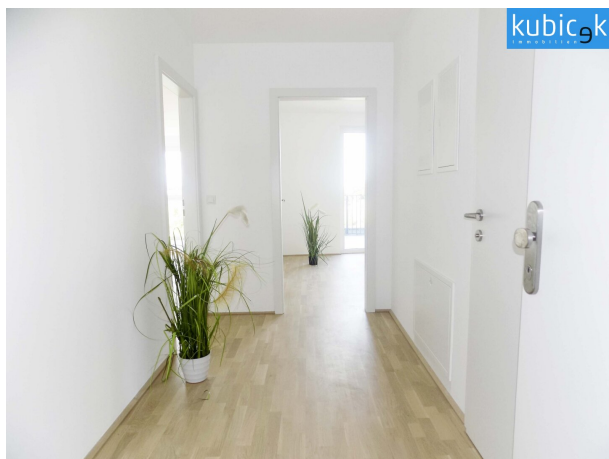
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen
95%

Grundstücke
100%



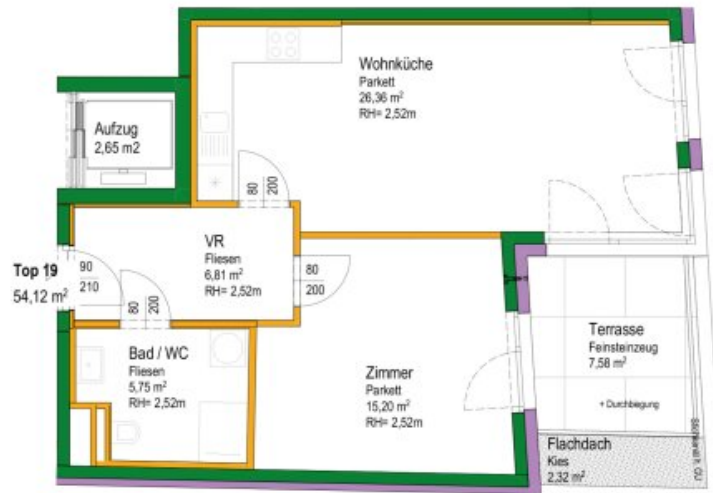
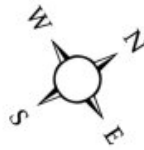














Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXX Lutz	XXXLutz KG Wagramerstraße 248 1220 Wien Fachberater: DRENO GABRIEL, Telefon: 050111/148562, Telefax: 050111/, E-Mail: kuechen.wd@xxxlutz.at	Perspektive Standard 1 Kaufvertrag WDFCX9 12.10.2023	Firma Kubicek Investments GmbH ATU 69527979 Donaufelderstraße 261 1220 WIEN
-----------------	---	--	---

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem Wohnprojekt welches in puncto Design und Komfort keine Wünsche offen lässt.

Architektur und Design

Das Kernstück dieses Projekts liegt in seiner intelligenten Planung. Jede Wohnung präsentiert sich mit einem durchdachten Grundriss, der die optimale Nutzung des Raumes gewährleistet. Die Architektur, eine harmonische Verbindung aus modernen Stil und Funktionalität, reflektiert eine nachhaltige Bauweise. Die Verwendung von erlesenen, qualitativ hochwertigen Markenmaterialien stellt sicher, dass diese Wohnungen nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft, als Inbegriff von Qualität und Langlebigkeit gelten.

Jede Wohneinheit verfügt zudem über eine Freifläche in Form einer Terrasse oder eines Gartens, um den Bewohnern die Möglichkeit zu bieten, die Natur zu genießen und sich zu entspannen.

Des Weiteren ist ein komfortabler Zugang zum Penthouse über einen Aufzug gewährleistet. Dieser Lift bietet eine bequeme und direkte Verbindung zum erstklassigen Penthouse, was den Wohnkomfort und die Zugänglichkeit erheblich steigert. Willkommen in Ihrem exklusiven Rückzugsort mit erstklassigen Annehmlichkeiten.

Nachhaltigkeit

Ein besonderes Augenmerk wird auf Nachhaltigkeit gelegt, da das Bauprojekt mit einer Wasser-Wärmepumpe und elektrischen Raff-Stores zur Beschattung ausgestattet ist. Darüber hinaus kann die Fußbodenheizung im Sommer auch zur Kühlung genutzt werden, was für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Diese Maßnahmen sollen zur Energieeffizienz beitragen und den ökologischen Fußabdruck minimieren.

Die Wohnungen bieten die Option, einen eigenen Garagenplatz anzumieten. Das Besondere dabei: Jeder dieser Garagenplätze ist bereits für Elektroautos vorbereitet, da sie mit einer Leerverrohrung für künftige Wallboxen ausgestattet sind. So können Sie nicht nur bequem parken, sondern auch die Zukunft der Mobilität direkt vor Ihrer Tür begrüßen.

Raum und Licht

Das besondere Highlight jeder Wohnung ist der private Freiraum. Große Fensterflächen lassen die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschwimmen und schaffen eine luftige, helle Atmosphäre mit natürlichem Licht. Ob Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia - diese Freiflächen bieten einen zusätzlichen Ort der Entspannung.

Gegenüber erstreckt sich ein nicht verbaubares Areal, das Ihre Wohnqualität auf einzigartige Weise bereichert. Diese Fläche schenkt eine spürbare Ruhe und Privatsphäre.

Qualitativ hochwertige Ausstattung

In der modernen Küche finden Sie alles, was das Kochen zum Vergnügen macht: ein Glaskeramikkochfeld mit touch control, teilweise mit Induktion und integriertem Dunstabzug, einen Backofen mit Pyrolyse (Selbstreinigungsfunktion) sowie Kühlschrank und Gefrierschrank oder Kombination aus beiden. Die 360° schwenkbare Küchenarmatur verleiht Ihrer Küche nicht nur Eleganz, sondern auch höchste Funktionalität.

Italienische ibitare Keramikfliesen schmücken die Badezimmer und verleihen ihnen einen Hauch mediterranen Flairs.

Der Echtholz Parkettboden der renommierten Firma Weitzer in Eiche Kaschmir verleiht den Räumen nicht nur eine warme und natürliche Atmosphäre, sondern garantiert auch Langlebigkeit und Stil. Die Dana Innentüren ergänzen die hochwertige Ausstattung.

Actual Fenster mit 3-facher Verglasung sorgen für eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung, damit Sie sich in Ihrem Zuhause immer wohl fühlen.

Auf den großzügigen Freiflächen erwartet Sie Feinsteinzeug, das nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch äußerst pflegeleicht ist, perfekt für entspannte Momente im Freien.

Elektrische Raffstores ermöglichen eine bequeme Lichtregulierung sowie Privatsphäre in jedem Raum und runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Bitte beachten Sie, dass die Kosten für Wasser/Warmwasser und Heizung zur Miete noch hinzukommen.

Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, deshalb muss ein Einkommensnachweis vorgelegt werden!

Fazit: Ein Zuhause, in dem Luxus und Funktionalität Hand in Hand geht!

Willkommen in Top Nr. 19

Die Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss (3. Stock) und ist bequem über den Aufzug erreichbar. Diese Wohnung zeichnet sich durch eine Wohnfläche von 54,12 m² aus und bietet eine herausragende Wohnqualität.

Das Wohnzimmer erstreckt sich über 26,36 m² und wurde mit viel Sorgfalt gestaltet, um höchsten Komfort und Gemütlichkeit zu bieten. Die moderne integrierte Küche fügt sich

nahtlos in diesen Bereich ein, was nicht nur eine fließende Raumaufteilung schafft, sondern auch eine einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zur Nord-Ostseitigen Terrasse mit einer Fläche von 7,58 m². Diese Terrasse bietet Ihnen einen erholsamen Freiluftbereich, ideal für entspannte Stunden im Freien. Sowohl das Wohnzimmer als auch das angrenzende Schlafzimmer haben Zugang zur Terrasse, was eine herrliche Verbindung zur Natur ermöglicht.

Das Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche, einem modernen Waschtisch, einer Toilette und einem Anschluss für Ihre Waschmaschine ausgestattet. Ein Vorzimmer mit praktischem Garderobenbereich sorgt nicht nur für zusätzlichen Stauraum, sondern schafft auch einen einladenden Empfangsbereich.

Die besondere Stärke dieser Wohnung ist das unverbaubare, vis-à-vis gelegene Areal, das eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung bietet.

Zusätzlich steht Ihnen ein 2,97 m² großes Kellerabteil zur Verfügung, in dem Sie persönliche Gegenstände sicher aufbewahren können.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie haben die Immobilie, wir die passenden Kunden.

Wir vermitteln nunmehr seit über **90** Jahren erfolgreich Häuser, Grundstücke sowie Wohnungen und **SUCHEN** für unsere 1.300 Vormerkkunden Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Im übrigen sind wir **IMMY Qualitätspreisträger** und würden uns über Ihre Kontaktaufnahme freuen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap