

**+++ ERSTBEZUG - FREIER MIETZINS - TOP LAGE - U3 -  
ROCHUSMARKT - PRATER - DONAUKANAL +++**



**Objektnummer: 419**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                      | Kübeckgasse                             |
| Art:                         | Wohnung                                 |
| Land:                        | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                     | 1030 Wien, Landstraße                   |
| Zustand:                     | Erstbezug                               |
| Alter:                       | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                  | 60,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                  | 65,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                      | 2,50                                    |
| Bäder:                       | 1                                       |
| WC:                          | 1                                       |
| Keller:                      | 6,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:             | <b>B</b> 64,79 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:                   | 398.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 6.633,33 €                              |
| Betriebskosten:              | 246,84 €                                |
| Provisionsangabe:            |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Baumgartner**

AES Consulting GmbH  
Taubstummengasse 13 / 5a  
1040 Wien





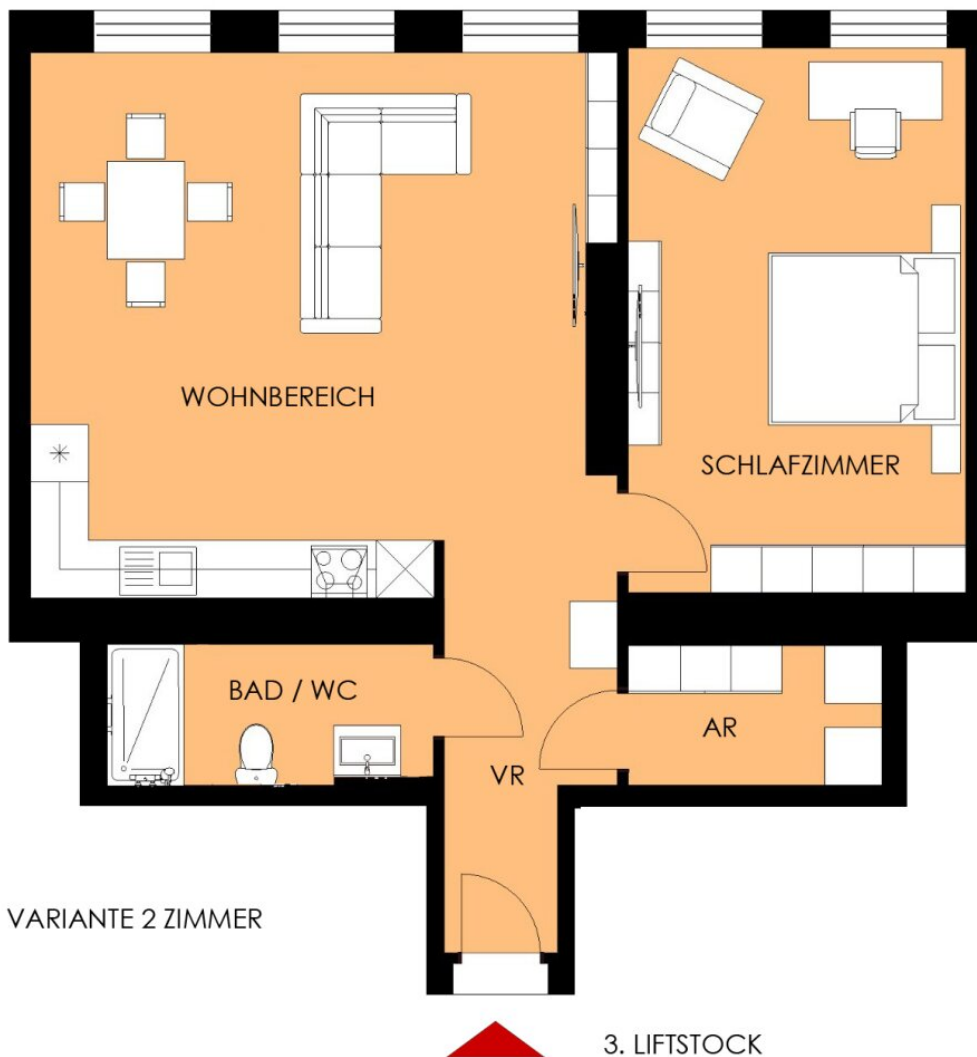








WESTEN

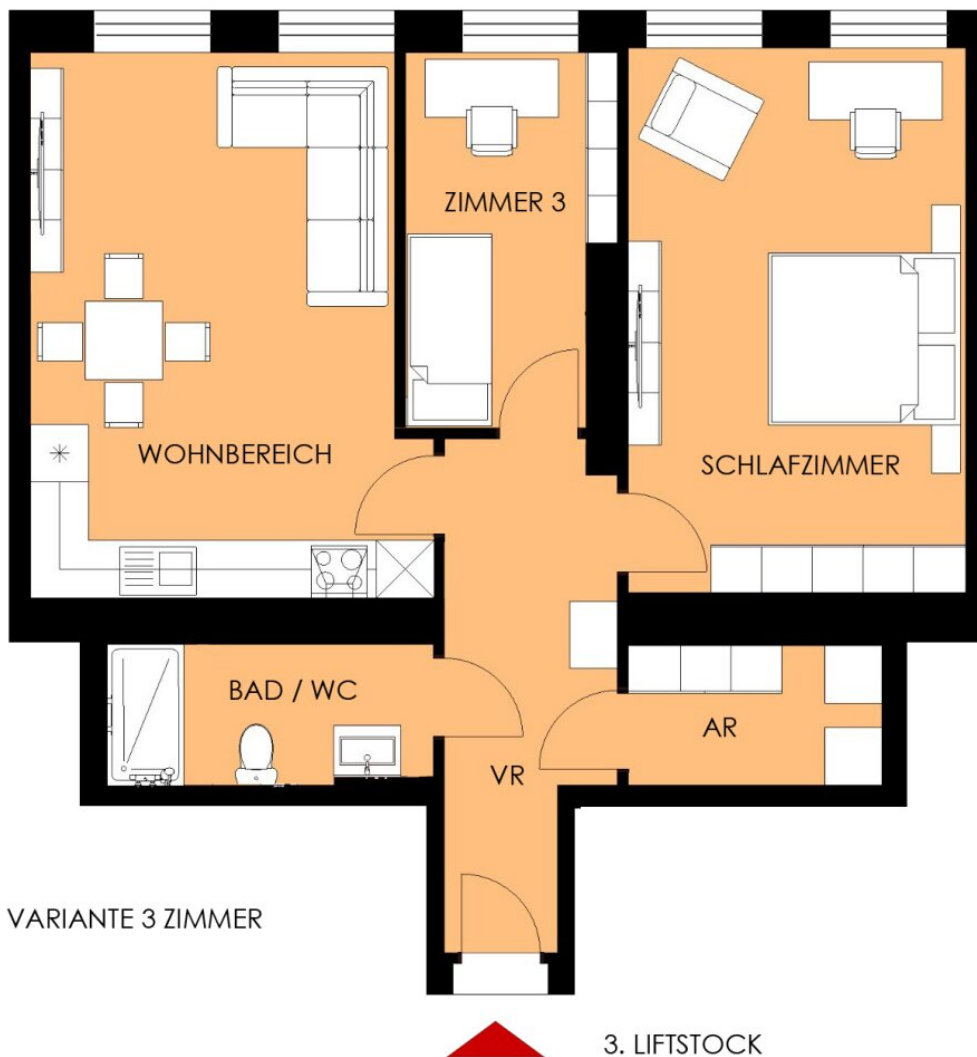


VARIANTE 2 ZIMMER

3. LIFTSTOCK



WESTEN



VARIANTE 3 ZIMMER



3. LIFTSTOCK

## Objektbeschreibung

- 3. OG mit Lift - sehr hell und gemütlich
- großräumiges helles Wohnzimmer mit offener Küche
- Grünblick auf einen schönen Altbau und über die Baumkronen
- geräumiges Schlafzimmer mit Home-Office
- freier Mietzins (!) bei Vermietung
- praktischer Vorraum
- Design-Badezimmer mit Walk-in Dusche
- geräumiger Abstellraum mit WM-Anschluss
- trockenes Kellerabteil

**2 oder 3 Zimmer (nach Wunsch des Käufers), Wohnnutzfläche ca. 59 m<sup>2</sup> + Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup>**

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- + Erstbezug nach Komplettsanierung
- + zentrale Lage Nähe Rochusmarkt, Prater und Donaukanal
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + Designer-Licht und Innentüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei modernen Holz-Alu-Isolierfenstern
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Walk-in Dusche sowie WM-Anschluss
- + Glasfaser Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Diese helle, gemütliche, ruhige und moderne **Erstbezug City-Wohnung** befindet sich in der Kübeckgasse – ums Eck vom Rochusmarkt, grünen Prater sowie Donaukanal. Nur 350 m von U3 Rochusgasse – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

**Der malerische Prater** zum Entspannen und für alle möglichen sportlichen Aktivitäten **sowie der pulsierende Donaukanal** mit dem Nachleben **liegen vor der Tür.**

Die Wohnung liegt im 3. OG mit Lift eines 6-geschossigen Neubauhauses aus den 70-er Jahren – und ist **hell und ruhig**. Das Wohnhaus ist sehr gepflegt.

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist Richtung **Westen** ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich

und ausgesprochen hell, das Badezimmer und Toilette sind separat. Geheizt wird mit unabhängiger **Gas-Etagenheizung**.

#### SEHR GUTE RAUMAUFTEILUNG:

- + praktischer Vorraum
- + heller geräumiger Wohnraum mit offener Küche
- + großes Schlafzimmer mit Garderobe und Home-Office
- + drittes kleines Zimmer optional
- + modernes Badezimmer mit Walk-in Dusche
- + großer Abstellraum mit WM-Anschluss
- + trockenes Kellerabteil

#### **Laufende monatliche Kosten brutto:**

Betriebskosten € 166,84

Reparaturfonds € 80,00

**GESAMT € 246,84**

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 160.000 €** auf, es sind keine größeren Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **64,79 kWh/m<sup>2</sup>.a**, Energiewert B/C

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap