

## Wohnen, Ihr Zuhause zwischen Stadt und Natur



Am Freihof 5 | 1220 Wien

**Objektnummer: 2003/11285**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Am Freihof 5                     |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 97,38 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 615.424,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

22.155,26 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

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

T +43 1 2031168-0





# kubic<sub>9</sub>k

immobilien

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen  
95%

Grundstücke  
100%







AM  
FREIHOF  
N° 5



VORABZUG

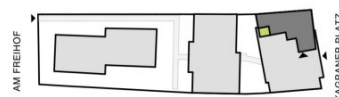
Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

KAGRANER PLATZ 50

**TOP** 18  
**Geschoss** DG  
**Wohnnutzfläche** 98,22 m<sup>2</sup>  
**Zimmeranzahl** 4

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| 1 Vorraum   | 8,87 m <sup>2</sup>  |
| 2 WC        | 6,33 m <sup>2</sup>  |
| 3 Gang      | 10,40 m <sup>2</sup> |
| 4 Zimmer    | 11,08 m <sup>2</sup> |
| 5 Zimmer    | 13,26 m <sup>2</sup> |
| 6 Bad/WC    | 5,20 m <sup>2</sup>  |
| 7 Zimmer    | 21,82 m <sup>2</sup> |
| 8 Wohnküche | 21,26 m <sup>2</sup> |

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| <b>Freiflächen</b> | <b>5,87 m<sup>2</sup></b> |
| 9 Loggia           | 5,87 m <sup>2</sup>       |







## Objektbeschreibung

# WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN LEBENSGEFÜHL!

**Das ist nicht nur eine Wohnung, das ist Ihr luxuriöses, sicheres und stilvolles Zuhause**

**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 32.000,- 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.

### **Die Highlights, die Sie lieben werden:**

? Hochwertige, langlebige Kunststofffenster mit Alu-Deckschale für eine verlängerte Lebensdauer sowie größtenteils bodentiefer Verglasung für viel Licht und Ausblick

? Edle Wohlfühlatmosphäre: Echtholzparkett in Eiche sorgt für Wärme, Ruhe und einen natürlichen Look in allen Wohnräumen

? Design-Bäder zum Entspannen: Feinsteinzeug, hochwertige Sanitärkeramik und Marken-Armaturen, kombiniert mit bodenebenen Duschen und einem luxuriösen Handtuchwärmer

? Smarte Hygiene: Wand-WCs für maximalen Komfort und einfache Pflege

? Ihr privater Freiraum: Großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten (sogar mit Außenarmatur für die Bewässerung!) für gemütliche Stunden im Freien

? Optimales Raumklima: Elektrisch gesteuerte Raffstores/Rollläden regulieren Licht und Hitze perfekt

? Fußbodenheizung im Winter und Kühltemperierung im Sommer - kein Schwitzen an Sommertagen!

? Zu Ihrer Sicherheit: Ihre Wohnungseingangstür bietet Einbruchhemmung der Klasse RC 2 – für ein stets beruhigendes Gefühl

? Komfort-Plus: Sicheres Parken in der Tiefgarage (Infrastruktur für Elektromobilität vorbereitet), Einlagerungsraum, Fahrradraum, PV-Anlage, extensive Dachbegrünung für ein besseres Mikroklima

**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. KP50.18**

Diese charmante Wohnung im Dachgeschoß (3. Stock) ist bequem über einen Aufzug erreichbar und überzeugt auf einer Wohnfläche von 98,22 m<sup>2</sup> mit einem besonders angenehmen Wohnambiente. Jedes Detail wurde mit Blick auf Komfort, Funktionalität und Stil gestaltet.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich. Die offene, integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft eine einladende Atmosphäre für gemütliche Stunden zu Hause. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die südseitige Loggia mit 5,87 m<sup>2</sup>, die mit ihrer freundlichen Helligkeit und ruhigen Lage zum Verweilen im Freien einlädt. Die Loggia bietet ideale Voraussetzungen, um mit stilvollen Möbeln und Pflanzen ein ganz persönliches Wohlfühlambiente zu schaffen.

Das großzügige, südseitig ausgerichtete Schlafzimmer mit rund 22 m<sup>2</sup> bietet einen behaglichen Rückzugsort mit viel Tageslicht und Wohnkomfort. Zwei weitere, nordostseitig gelegene Schlafzimmer schaffen eine ruhige Atmosphäre und eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne, einem eleganten Waschtisch, einem praktischen Waschmaschinenanschluss sowie einem modernen Hänge-WC.

Die separate Toilette mit Handwaschbecken bietet auf einer Fläche von 6,33 m<sup>2</sup> zusätzlichen



Komfort und Stauraum.

Ein einladendes Vorzimmer mit durchdachtem Garderobenbereich rundet das attraktive Raumangebot dieser Wohnung harmonisch ab.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo Wohnqualität auf Wohlfühlambiente trifft.

**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) - <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](https://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <125m

Klinik <2.275m

Krankenhaus <3.425m

**Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <350m  
Universität <1.150m  
Höhere Schule <150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <250m  
Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <125m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <125m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap