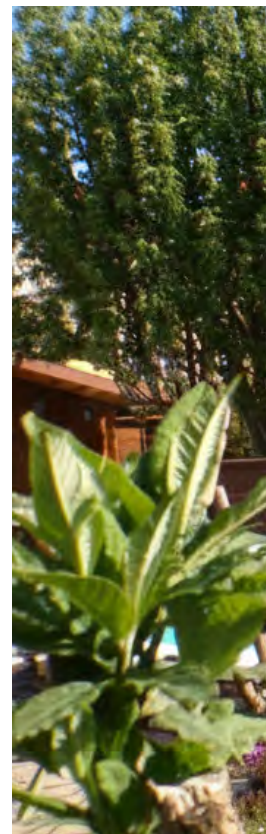


## Immobilien 5/2026



1220 Wien - Nähe Essling,  
Seestadt Aspern





## Gepflegter Bungalow mit Wohlgefühlcharakter und Gartenidylle

Dieser gepflegte Bungalow überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Das großzügige Wohn- und Esszimmer besticht durch einen gemütlichen Kachelofen und bietet direkten Zugang zur süd-ostseitigen Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die angrenzende Küche präsentiert sich vollständig eingerichtet und in sehr gepflegtem Zustand. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter Ceranfeld, Backofen in Augenhöhe, Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschrank sowie Dunstabzug. Ein Fenster sorgt für Tageslicht, während durchdachte Stauraumlösungen wie ein Apothekerschrank zusätzlichen Komfort bieten.

Das Schlafzimmer liegt ruhig auf der Gartenseite und verfügt über Einbaumöbel, einen Parkettboden sowie einen direkt angeschlossenen Schrankraum, der über eine praktische Schiebetüre erreichbar ist. Ein weiteres Zimmer, ebenfalls gartenseitig gelegen, eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und ist mit Laminatboden ausgestattet. Alle Räume sind zentral begehbar, was ein besonders angenehmes Wohngefühl schafft.

Das Badezimmer ist verfliest und verfügt über eine bodenebene Dusche, Waschtisch, Bidet sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein großes Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftung. Das separate WC mit Handwaschbecken ist ebenfalls verfliest. Das helle Vorzimmer mit Fenster bietet ausreichend Platz und führt auch in den Keller. Für zusätzlichen Komfort sorgen Klimaanlage im Wohn- und im Schlafzimmer. Der voll unterkellerte Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

### Daten

Objektnummer: 2003/11344  
Objekttyp: Einfamilienhaus  
Lage: 1220 Wien

Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Baujahr: 1986

Kaufpreis: € 650.000,-  
Provision: ab € 23.400,- (inkl. Ust.)  
HWB: 285,4 kWh/m<sup>2</sup>a

1220 Wien - Nähe  
Mühlwasser



## Großzügiges Anwesen am Mühlwasser

Dieses Objekt in erstklassiger Lage vereint zwei miteinander verbundene Wohneinheiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Generationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Die beiden Häuser wurden in den Jahren 1964 und 1973 errichtet und verfügen jeweils über einen Keller, ein Erdgeschoß sowie ein Obergeschoß. Das Grundstück erstreckt sich über insgesamt 852 m<sup>2</sup> und besticht durch seinen gewachsenen Altbaumbestand, der eine besonders angenehme und naturnahe Atmosphäre schafft.

Der rechte Gebäudeteil aus dem Jahr 1964 verfügt über eine Garage sowie einen anschließenden Keller, der mit dem Keller der linken Haushälfte verbunden ist. Im Erdgeschoß befinden sich ein Vorraum, ein WC mit Waschbecken und Fenster sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Raumteiler und direktem Ausgang auf die Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch eine geräumige Wohnküche mit großem Fenster und Blick in den Garten sowie den Zugang zum Keller. Die Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Garten aus begehbar und bietet zusätzlichen Stauraum im darunterliegenden Bereich. Im Obergeschoß stehen zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC und Waschtisch zur Verfügung. Im diesem Gebäudeteil ist zudem ein Treppenlift vorhanden, der derzeit stillgelegt ist. Die linke Haushälfte, erbaut im Jahr 1973, verfügt ebenfalls über einen Keller, der sowohl von außen als auch von innen zugänglich ist.

## Daten

Objektnummer: 2003/11343  
Objekttyp: Zweifamilienhaus  
Lage: 1220 Wien

Wohnfläche: 202 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6  
Baujahr: 1964 und 1973

Kaufpreis: € 1.280.000,-  
Prov.: € 46.080,-(inkl. Ust)  
HWB: wird nachgereicht

1220 Wien - Nähe  
Lobau, Marchfeldcenter



## Wohnen am Stadtrand - Nähe Lobau

Dieses renovierungsbedürftige, voll unterkellerte Einfamilienhaus befindet sich auf einem insgesamt 566 m<sup>2</sup> großen Eigengrund und bietet eine solide Basis für individuelle Wohnideen. Die Liegenschaft verfügt über eine Terrasse sowie einen Balkon und überzeugt durch eine gut nutzbare Raumaufteilung mit viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung.

Das Erdgeschoß empfängt mit einem Vorzimmer und einer eingebauten Küche. Herzstück dieser Ebene ist das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das durch seinen direkten Ausgang auf die südwestseitige Terrasse eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Bidet und WC sowie einem praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoß stehen drei Zimmer zur Verfügung, von denen zwei einen direkten Zugang zum Balkon bieten. Ein separates WC mit Waschtisch rundet diese Etage funktional ab und eignet sich ideal für den Familienalltag.

Der Vollkeller ist sowohl von innen als auch von außen begehbar und bietet mehrere Lagerräume sowie Platz für die Heizanlage. Zudem ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden, wodurch der Keller vielseitig nutzbar ist. Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die den Charme eines Hauses mit Entwicklungsmöglichkeiten schätzen und bereit sind, Renovierungsarbeiten einzuplanen. Die Widmung ist Gemischtes Baugebiet der Bauklasse I, Gebäudehöhe 6 m.....

## Daten

Objektnummer: 2003/11321  
Objekttyp: Einfamilienhaus  
Lage: 1220 Wien

Wohnfläche: 94 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Baujahr: 1971

Kaufpreis: € 459.000,-  
Prov.: € 16.524,-(inkl. Ust)  
HWB: wird nachgereicht

## 2152 Pyhra - Nähe Gnadendorf - Mistelbach



### Saniertes Familienhaus Nähe Gnadendorf

Zur Verkauf gelangt ein Familienhaus, welches revitalisiert wurde. Das Haus wurde an den heutigen modernen Designstandard angepasst, hat 4 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>, eine ca. 20 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse, eine ca. 71 m<sup>2</sup> große Werkstatt/Garage und befindet sich auf einem 1.089 m<sup>2</sup> großem Grundstück.

Vom Vorzimmer gelangen Sie in das Wohnzimmer. Nebenanliegend befindet sich die Küche, welche darauf wartet nach Ihren Wünschen ausgestattet zu werden, mit Ausgang auf die südostseitige Terrasse und den Garten.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11111

Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>

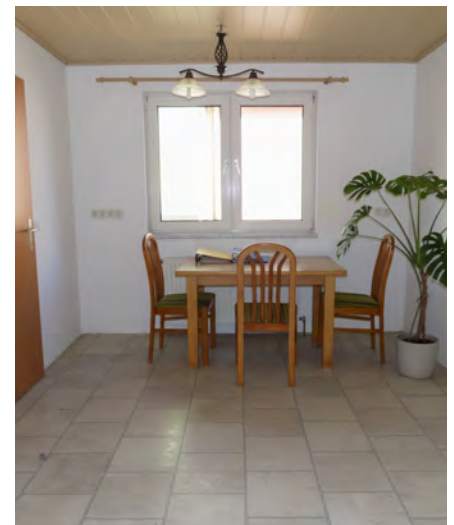
Kaufpreis: € 215.000,-

Objekttyp: Einfamilienhaus

Zimmer: 4 | Baujahr: 1920/san.2025

Provision: € 7.740,- (inkl. Ust.) HWB: 129 kWh/m<sup>2</sup>a

## 2284 Untersiebenbrunn Nähe Gänserndorf



### Charmantes Wohnhaus

Dieses charmante Reihenmittelhaus verbindet den Charakter eines gepflegten Altbestandes mit dem Komfort eines hofseitigen Zubaus in Ziegelmassiv und bietet ein behagliches Zuhause in zentraler Lage. Auf einer Grundfläche von rund 185 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehmen Wohnambiente. Das Haus ist in geschlossener Bauweise errichtet, sodass direkt links und rechts angrenzende Häuser eine harmonische Nachbarschaft bilden. Der straßenseitige Altbestand aus den 1970er-Jahren strahlt klassischen Charme aus.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11240

Wohnfläche: ca. 61 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 165.000,-

Objekttyp: Reihenmittelhaus

Zimmer: 2 | Baujahr: 1970

Provision: € 5.940,- (inkl. Ust.) HWB: 200 kWh/m<sup>2</sup>a



2301 Groß-Enzersdorf  
Mariensee



### Traumhaus am türkisblauen Badesee (Pachtgrund)

Willkommen in Ihrem Traumhaus am See auf Pachtgrund! Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus bietet zahlreiche Highlights und einen atemberaubenden Platz direkt am türkisblauen Badesee.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Wohnzimmer empfangen, das mit einem charmanten Kachelofen und einem atemberaubenden Ausblick in den Wintergarten besticht. Dieser bietet Ihnen einen nahtlosen Blick auf den idyllischen See, der zum Entspannen einlädt. Weiterhin erwartet Sie eine voll ausgestattete Küche.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11134

Wohnfläche: 95 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 99.000,-

Objekttyp: Superädifikat

Zimmer: 4 | Baujahr: 1983

Provision: € 3.564,- (inkl. Ust.) HWB: 309 kWh/m<sup>2</sup>a



2301 Groß-Enzersdorf  
Donau-Oder-Kanal

### Sommer, Sonne, See – Ihr exklusives Refugium auf Pachtgrund

Genießen Sie die Sonnenstrahlen im eigenen Sommerhaus am See, durch den direkten Wasserzugang ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Das Holzhäuschen mit direktem Wasserzugang befindet sich auf einer angelegten Badeparzelle am Donau-Oder-Kanal und wartet darauf, aus seinem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Mit einer Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> gliedert sich das Haus in ein Vorzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, eine praktische Kochnische, ein Schlafzimmer, ein kleines Schlafkabinett sowie ein gefliestes WC mit Waschtisch und Duschgelegenheit.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11209

Wohnfläche: ca. 35 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 33.000,-

Objekttyp: Superädifikat

Zimmer: 3 | Baujahr: 1960

Provision: € 1.188,- (inkl. Ust.) HWB: nicht erforderlich



1220 Wien - Nähe  
U1 Kagraner Platz

## Wohnen, Ihr Zuhause zwischen Stadt und Natur

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 „Am Freihof“ 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.

### Daten

Objektnummer: 2003/11243

Wohnfläche: 30 - 98 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ab € 210.064,-

Objekttyp: Wohnung

Zimmer: 2 bis 4 | Baujahr: 2026

Provision ab € 7.562,31,-(inkl. Ust.)HWB: 26 kWh/



1120 Wien  
Nähe U4, U6

## Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Garage

Sie sind auf der Suche nach einer charmanten und perfekt geschnittenen 2-Zimmer-Wohnung samt eigener Garage? Dann könnte dieses attraktive Angebot genau das Richtige für Sie sein! In einer im Jahr 2003 errichteten, gepflegten Wohnhausanlage befindet sich diese einladende Wohnung.

### Daten

Objektnummer: 2003/11319

Kaufpreis: € 254.000,-

Wohnfläche: 55 m<sup>2</sup>

Prov. € 10.764,-/HWB: 38 kWh/m<sup>2</sup>a



2301 Gr. Enzersdorf  
Nähe Wr. Straße

## Charmante 2-Zimmer-Maisonette

Zum Verkauf gelangt eine helle, stilvolle 2-Zimmer-Maisonettewohnung im Zentrum von Groß Enzersdorf. Die Wohnung im 2. Liftstock erstreckt sich über ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und modernes Wohnambiente.

### Daten

Objektnummer: 2003/11334

Kaufpreis: € 220.000,-

Wohnfläche: ca. 66 m<sup>2</sup>

Prov. € 7.920,-/HWB: 53 kWh/m<sup>2</sup>a



### Dachterrassenwohnung Nähe Donauspital

Diese lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung besticht durch ihr freundliches Ambiente und die besonders großzügige, südwestlich ausgerichtete Terrasse, die einen herrlichen Blick ins Freie und viel Sonne bis in die Abendstunden bietet. Die Wohnung befindet sich im obersten 3. Stockwerk.....

#### Daten

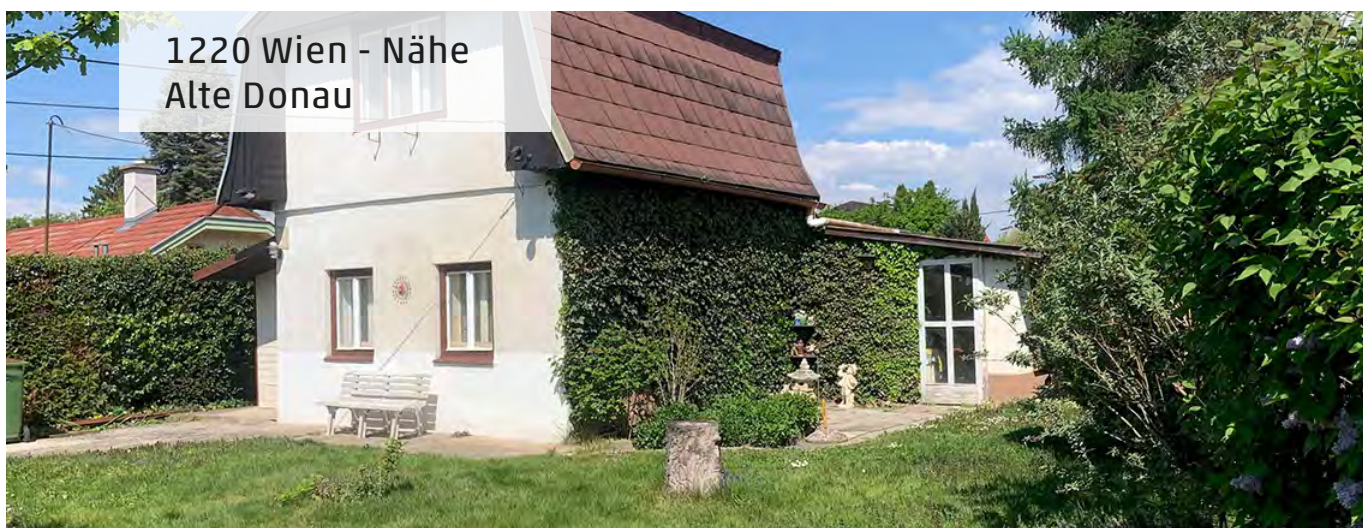
Objektnummer: 2003/11320 Kaufpreis: € 219.000,-  
Wohnfläche: 64 m<sup>2</sup> Prov. € 7.884,-/HWB:132 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ruhelage Nähe Donauspital

In einem ruhigen und grünen Wohngebiet erwartet Sie dieses attraktive Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 587 m<sup>2</sup>. Gelegen in einer charmanten und gewachsenen Wohnsiedlung bietet die Umgebung eine friedvolle Atmosphäre – ideal für Familien, Naturliebhaber.....

#### Daten

Objektnummer: 2003/11220 Kaufpreis: € 499.000,-  
Grundfläche: 587 m<sup>2</sup> Provision: € 17.964,-



### Alte Donau (ca. 200m) Grundstück in traumhafter Wasserlage

Dieses traumhafte Grundstück im Ausmaß von 487 m<sup>2</sup> liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, eingebettet zwischen der Alten Donau und dem Oberen Mühlwasser. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Wasser und einer besonders hohen Lebensqualität. Wer hier wohnt, genießt eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Stadt. Das Grundstück überzeugt mit einer ansprechenden Größe von rund 17-19 x 27 Metern und schafft damit ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung individueller Wohnträume. Die Liegenschaft ist als Bauland/Gartensiedlungsgebiet gewidmet.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11329 Grundfläche: 487 m<sup>2</sup> Kaufpreis: € 549.000,-  
Objekttyp: Baugrundstück/Abrissobjekt Provision € 19.764,- (inkl. Ust.)

## 2231 Strasshof Nähe S-Bahn



### Aufgeschlossener Baugrund mit Altbestand Nähe S-Bahn Silberwald

Zum Verkauf gelangt ein schönes großes Baugrundstück im Gesamtausmaße von ca. 1.720 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge (zur Hauptstraße) von rd. 19 Meter und eine Länge von rd. 90 Meter, sowie verfügt über eine Einfriedung. Die Widmung laut derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan lautet; BW (Bauland-Wohngebiet), offene Bebauung, Geschossflächenzahl 0,4, Traufen Höhe 7 Meter (wobei die Gesamtgebäudehöhe inkl. Dach 8,5 Meter nicht überschritten werden darf). Die Vorgartentiefe beträgt 5 Meter zur Hauptstraße.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11336

Grundfläche: 1.720 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 450.000,-

Objekttyp: Baugrund

Provision: € 16.200,-(inkl. Ust.)

## 2231 Strasshof Nähe Kindergarten



### Sonnige Westausrichtung

Willkommen in Strasshof an der Nordbahn, wo außergewöhnliche Baugrundstücke auf Sie warten. Die Lage bietet die perfekte Kulisse für Ihre Wohnträume, egal ob Sie eine Familie sind, ein Investor, ein Bauträger oder auf der Suche nach einem Ort sind, um Ihr Traumhaus zu errichten.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11009

Kaufpreis: ab € 189.000,-

Grundfläche: 568 - 2.407 m<sup>2</sup>

Provision: € 6.804,-(inkl. Ust.)

## 2230 Gänserndorf - Süd



### Aufgeschlossenes und ebenes Eckgrundstück

Zum Verkauf gelangt ein südwestseitig ausgerichtetes, aufgeschlossenes und ebenes Eckbaugrundstück im Ausmaß von ca. 716 m<sup>2</sup> mit einer Straßenfront von ca. 24 m. Die Widmung laut derzeit gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan lautet Bauland-Wohngebiet.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11342

Kaufpreis: € 200.000,-

Grundfläche: ca. 716 m<sup>2</sup>

Provision: € 7.200,-(inkl. Ust.)



**1220 Wien  
Nähe Kagran, U1**

### Moderner Erstbezug in Kagran

Schon beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Windfang, der in einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohnbereich übergeht. Die hochwertige, stilvoll integrierte Küche mit Kücheninsel samt Essbar und modernster Ausstattung – Induktionskochfeld mit Touchbedienung.....

#### Daten

Objektnummer: 2003/11148    Miete: € 1.485,- (brutto)  
Wohnfläche: 66 m<sup>2</sup>                      Provisionsfrei / HWB: 147 kWh/m<sup>2</sup>a



**1060 Wien - Nähe  
Mariahilfer Str., U3**

### Büro- oder Praxisfläche mit Altbau-Charme

Im zweiten Stock eines charmanten Altbaus (ohne Lift) erwartet Sie eine repräsentative Büro- oder Praxisfläche mit einer Fläche von rund 147 m<sup>2</sup>, die mit ihrem besonderen Charakter und großzügigen Raumgefühl begeistert. Schon beim Betreten empfängt Sie eine einladende Atmosphäre.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11241    Miete: € 2.474,97 (brutto)  
Fläche: ca. 147 m<sup>2</sup>                      Prov: € 7.424,89 (inkl. Ust.) HWB 170



**1220 Wien - Nähe  
Kagraner Platz, U1**

### Exklusive Mietwohnung in Kagran mit höchstem Wohnkomfort

Diese Wohneinheit liegt im Dachgeschoss (3. Stock) und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Diese besondere Wohnung beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von 81,83 m<sup>2</sup> und bietet ein herausragendes Wohnambiente. Hier sind die herausragenden Merkmale: Das Wohnzimmer erstreckt sich über 26,49 m<sup>2</sup> und wurde mit viel Sorgfalt gestaltet, um höchsten Komfort und Gemütlichkeit zu bieten. Die moderne integrierte Küche fügt sich nahtlos in diesen Bereich ein, wodurch nicht nur eine fließende Raumaufteilung, sondern auch eine einladende Atmosphäre entsteht.

#### Daten

Objektnummer: 2003/11055                      Wohnfläche: 82 m<sup>2</sup>                      Miete: € 1.573,92 (brutto)  
Objekttyp: Wohnung                      Zimmer: 3 | Baujahr: 2023                      Provisionsfrei / HWB: 29,53 kWh/m<sup>2</sup>a



## Immobilie suchen oder anbieten

Wir ermöglichen das eine wie das andere. Und das erfolgreich. Denn wir vermitteln bereits seit mehr als 90 Jahren Immobilien.

Die Firma kubicek wurde 1929 als Familienunternehmen gegründet. Heute sind wir immer noch ein unabhängiges Familienunternehmen, jedoch mit über 90 Jahren Erfahrung, zahlreichen Qualitätspreisen und mehreren Mitarbeitern an zwei Standorten

in Wien und Niederösterreich. Bereits von Beginn an setzen wir auf seriöse und kompetente Beratung gleichermaßen wie auch auf kunden- und serviceorientierte Dienstleistung. Unser langjähriges Bestehen am Markt sowie unser Know-how im Bereich gesetzliche Rahmenbedingungen, machen uns zu einem verlässlichen Partner. Egal ob Sie eine Immobilie anbieten möchten, eine

Immobilie suchen die zu Ihrem aktuellen Lebensstil passt oder eine Immobilie als Investition für die Zukunft wollen.

Die Zufriedenheit unserer Kunden gibt uns den Ansporn uns auch in Zukunft treu zu bleiben und weiterhin die bestmögliche Kundenbetreuung zu bieten.

Ihr Thomas Kubicek



### Büro Wien

Donaufelder Straße 261 | 1220 Wien | Austria  
Tel +43 1 2031168-0  
wien@immo-kubicek.at

### Büro NÖ

Hauptstraße 12 | 2230 Gänserndorf | Austria  
Tel +43 2282 2637-0  
noe@immo-kubicek.at