

# Moderner Wohntraum - Erstbezugswohnung mit Garten, Terrasse & Loggia



## Restaurants und Bildungseinrichtungen

Restaurant Uno begeistert mit gemütlicher Atmosphäre und italienischen Spezialitäten, während Tartufo Ristorante exquisite mediterrane Gerichte anbietet. Die Volksschule Wulzendorfstraße und das Gymnasium Donaustadt sorgen für erstklassige Bildung in der Nachbarschaft.

16°EAST  
real estate

**Objektnummer: 2849**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	278.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

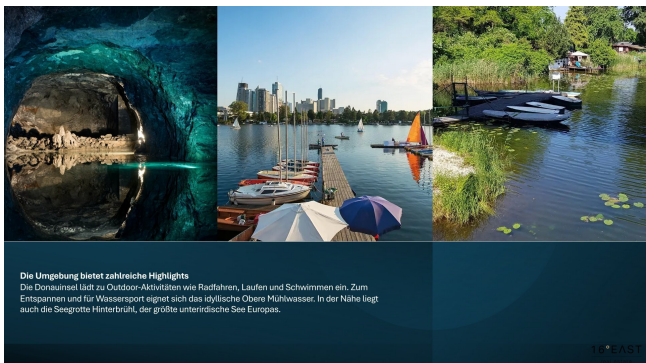


**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien



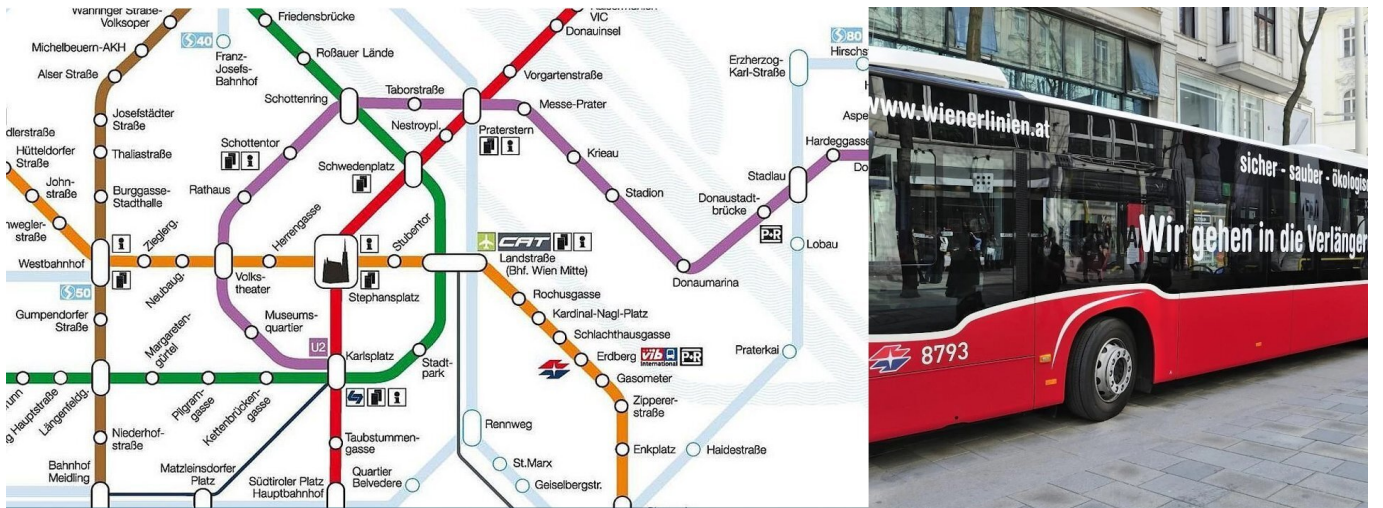
Die erstklassige Lage des Projekts macht das Leben hier besonders bequem.  
**Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Highlights zum Wohlfühlen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe.**



**Die Umgebung bietet zahlreiche Highlights**  
 Die Dornauinsel lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Laufen und Schwimmen ein. Zum Entspannen und für Wassersport eignet sich das idyllische Obere Mühwasser. In der Nähe liegt auch die Seegrötte Hinterbrühl, der größte unterirdische See Europas.

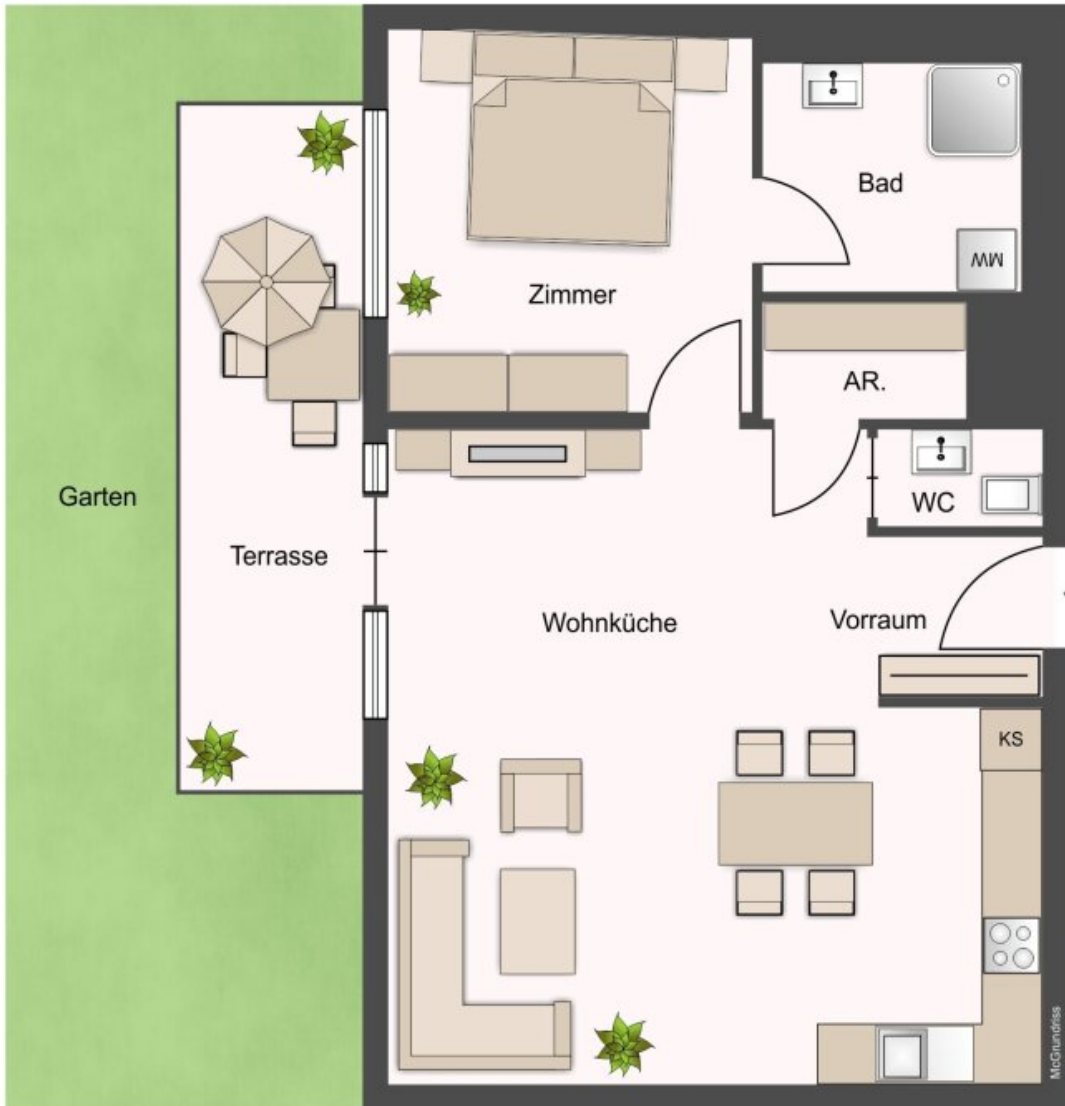


**Freizeit- & Kulturelle Aktivitäten**  
 Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: der Aspern Sportplatz für vielfältige sportliche Aktivitäten, das Erholungsgebiet Lobau zum Wandern und Naturerleben sowie Schloss Hof mit seinen Gärten und kulturellen Veranstaltungen



### Verkehrsmittel

Die U-Bahn-Linien U2 und U1 bieten schnellen Zugang zu verschiedenen Stadtteilen. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Buslinien für eine umfassende Erreichbarkeit des Bezirks. Die gut instand gehaltenen Straßen erleichtern zudem das Reisen mit dem Auto.



## Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohnprojekt in Wien bietet großzügige private Freiflächen wie Dachterrassen, Gärten und Balkone. Eine hauseigene Tiefgarage und ein Spielplatz für Kinder erhöhen den Komfort.

Die erstklassige Lage des Projekts macht das Leben hier besonders bequem. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, Sportanlagen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe.

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 45 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **AUSSENFLÄCHE:** Garten, Terrasse

**Geplante Fertigstellung:** 2026

**Kaufpreis:** € 278.000,00 zzgl. 20% USt.

### Provisionsfrei

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Objekt näher bringen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap