Moderne 3-Zimmer-Neubau-Gartenwohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk (provisionsfrei)



3-Zimmer-Gartenwohnung Wien Donaustadt

Objektnummer: 4195

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,70 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	56,50 m²
Keller:	2,10 m²
Heizwärmebedarf:	31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Kaufpreis:	372.500,00 €

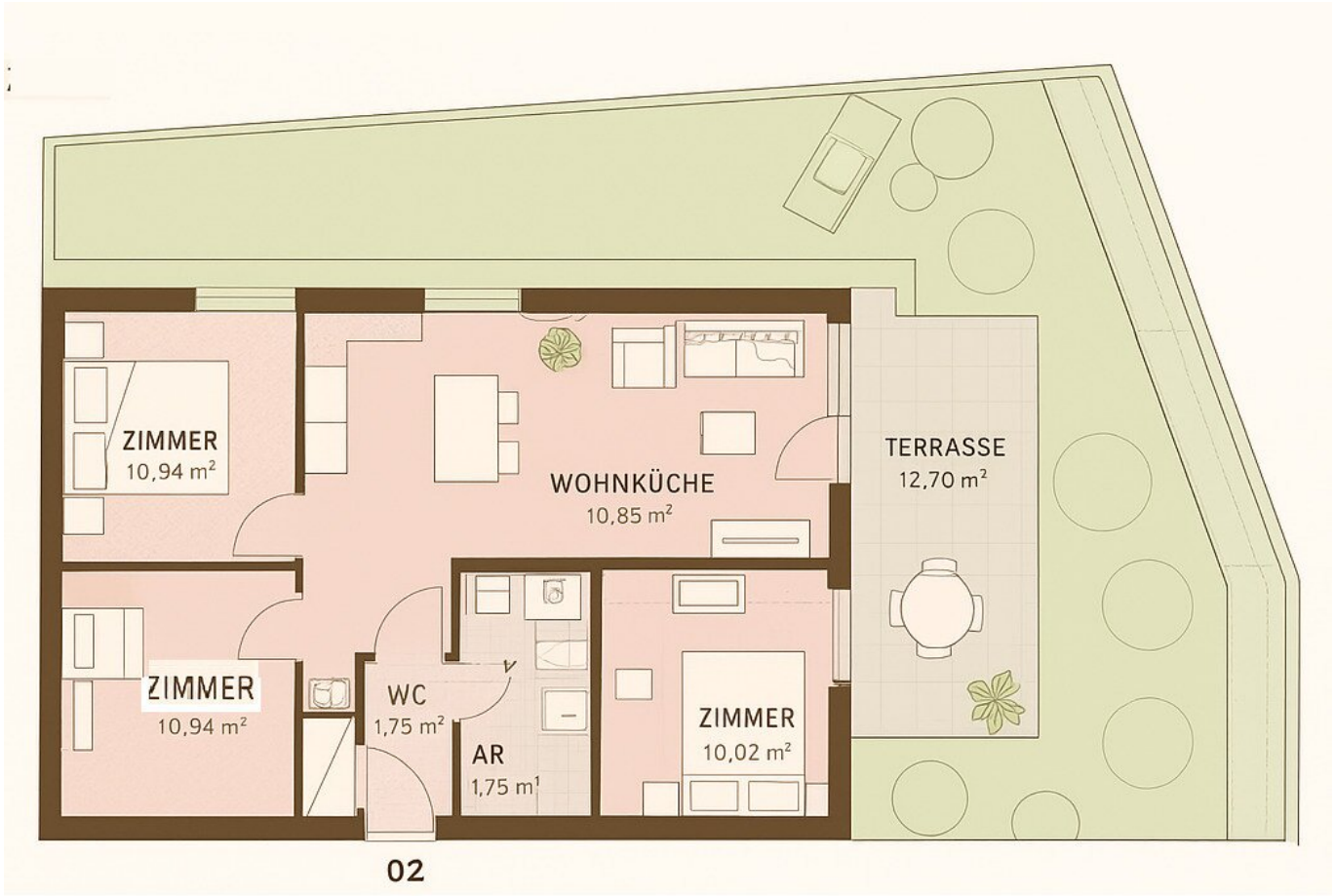
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

SAGENTUS IMMOBILIEN

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol



Unverbindlicher Einteilungsplan

SAGENTUS

IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Wohnen zwischen Stadtnähe und Natur im 22. Bezirk

Im Herzen des 22. Wiener Gemeindebezirks Donaustadt entsteht dieses tolle Wohnprojekt, das urbanen Komfort mit der Ruhe grüner Rückzugsorte harmonisch verbindet. Die moderne Wohnhausanlage umfasst **33 provisionsfreie Eigentums- und Vorsorgewohnungen**, die sich auf vier Geschosse – vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss – erstrecken. Die klug geplanten Einheiten bieten **2 bis 4 Zimmer** auf **36 bis 83 m²** und sind damit ideal für Singles, Paare und Familien.

Besonders großzügig gestaltet ist die Vielfalt an Freiflächen: **Balkone, Terrassen, Eigengärten** und weitläufige **Dachterrassen** eröffnen helle, luftige Wohnmomente und Ausblicke ins Grüne. Dank der allseitigen Ausrichtung des Gebäudes profitieren alle Wohnungsgrößen von viel Tageslicht.

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben und präsentieren sich mit einer hochwertigen Ausstattung: moderne Fliesen, edle Parkettböden sowie geschmackvoll ausgewählte Sanitärbereiche sorgen für ein sofortiges „Einziehen und Wohlfühlen“. Für bequemes Parken stehen **20 Tiefgaragenplätze** bereit.

Lage & Umgebung – Wohnen, wo Wien besonders lebenswert ist

Donaustadt gehört zu den dynamischsten und gleichzeitig grünsten Bezirken Wiens. Nur wenige Gehminuten vom Projekt entfernt liegt der **Hirschstettner Badeteich**, ein beliebter Ort zum Entspannen, Spazierengehen oder Sport treiben. Die unmittelbare Nähe zu Naturflächen wie den Blumengärten Hirschstetten oder den weitläufigen Freizeitarealen macht den Standort besonders attraktiv für alle, die Rückzug und Erholung schätzen.

Gleichzeitig überzeugt die urbane Infrastruktur:

? **Öffentliche Verkehrsmittel** sind schnell erreichbar

? **Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants** befinden sich in unmittelbarer Umgebung

? **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen** sind gut angebunden

? Rascher Anschluss in die **Innenstadt** sowie zu wichtigen Verkehrswegen

Ein Zuhause mit Lebensqualität

Dieses Wohnprojekt steht für modernes, entspanntes Wohnen in einer Umgebung, die alles bietet: Freiraum, Natur, Komfort und Anbindung. Hier entsteht ein Ort, der nicht nur Wohnraum schafft, sondern Lebensqualität – und viel Platz, um das eigene Leben nach Wunsch zu gestalten.

Details zur Wohnung:

Top: 02

Zimmer: 3

Geschoss: EG

WNFL: 54,70m2

Garten 56,50m2

Terrasse: 12,70m2

Anzahl Keller: 1

Kellerfläche: 2,10m2

Kaufpreis: € 372.500,00

Provision: Provision bezahlt der Abgeber

Baubeginn: 2026

Fertigstellung: Ende 2028

Falls Sie auch Interesse an anderen Wohnungen in diesem Projekt haben, so bitten wir Sie um Ihre Mitteilung.

Energiekennzahlen:

HWB: 31 kWh/m²a

fGEE,RK: 0,75

Nebenkostenübersicht:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänderhonorar: 1,8 % (zzgl. USt. und Barauslagen) vom Kaufpreis
- Provision: provisionsfrei
- Abwicklung laut BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können. Wir weisen ausdrücklich auf unsere Stellung als Doppelmakler hin.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

SAGENTUS Immobilien GmbH

office@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz**- **und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

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 <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap