

## **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

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

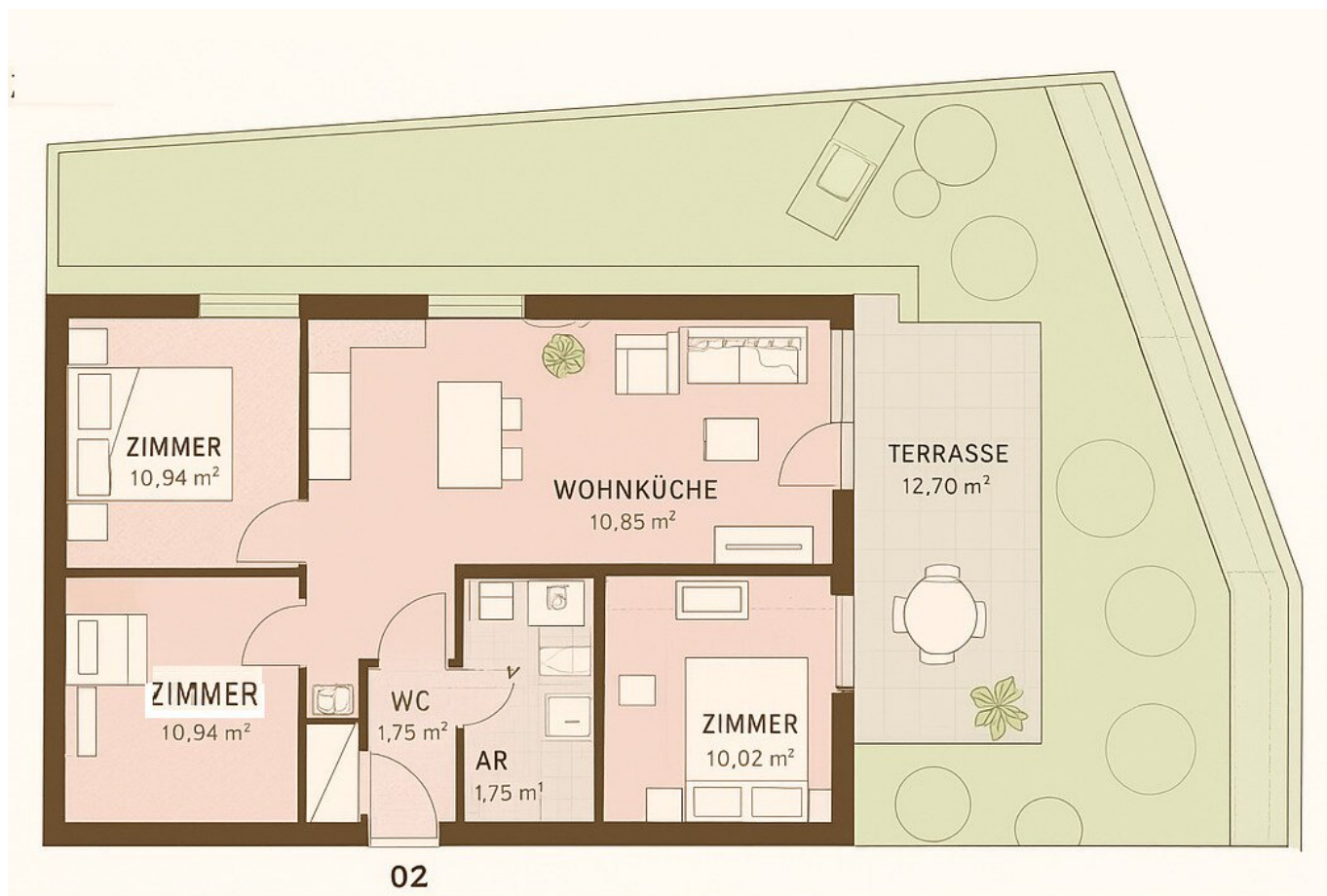
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### SAGENTUS IMMOBILIEN

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol



Unverbindlicher Einteilungsplan



## 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, Spaziergehen 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:** 54,70m<sup>2</sup>

**Garten** 56,50m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 12,70m<sup>2</sup>

**Anzahl Keller:** 1

**Kellerfläche:** 2,10m<sup>2</sup>

**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/m<sup>2</sup>a

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 (Bau trägervertragsgesetz)

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.

## **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