

**Neubau-Dachgeschosswohnung mit Terrasse &
Klimaanlage | Wien 22 Donaustadt | Grünruhelage | Perfekt
für Eigennutzer & Anleger**



Objektnummer: 7939/2300162453

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	460.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



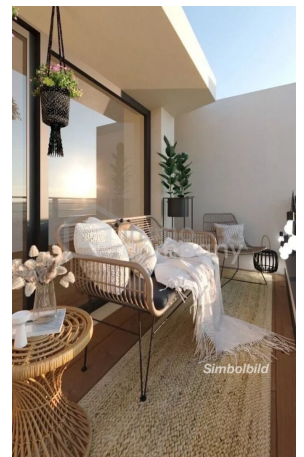
Elena Trapitsyna

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051

Gerne stehe ich
Verfügung.

n zur





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

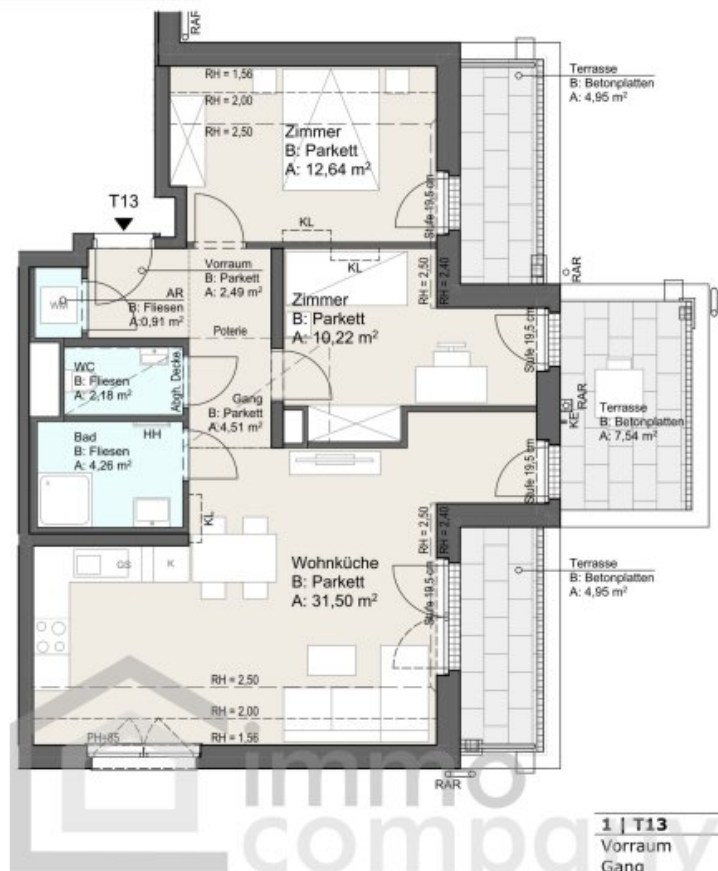


Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

STG 1 | 2DG | TÜR 13



1 T13	
Vorraum	2,49
Gang	4,51
Bad	4,26
WC	2,18
AR	0,91
Wohnküche	31,50
Zimmer	10,22
Zimmer	12,64
SUMME WOHNFLÄCHE	68,71 m²
Terrasse	4,95
Terrasse	4,95
Terrasse	7,54
SUMME FREIFLÄCHE	17,44 m²
ELR 13	1,84



Legende

PH Parapethöhe in cm

RH Raumhöhe 2.50m*

RAR Regenablaufrohr

WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler

KL Klimaanlage

HT Handtuchheizkörper

HH Handtuchhalter

KE Kempterventil

abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100

0 5 m

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möblierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektro-einrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. *Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.

Objektbeschreibung

Diese moderne Dachgeschosswohnung mit Terrasse überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und zeitgemäße Wohnqualität in attraktiver Lage von Wien 22 – Donaustadt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine optimale natürliche Belichtung und schaffen ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Die gut geschnittenen Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Mieter.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und funktional angeordnet. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum und hohen Alltagskomfort.

Eine Klimaanlage sorgt auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima und unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser Dachgeschosswohnung.

Die Kombination aus Dachgeschosslage, Terrasse, Klimaanlage und moderner Bauqualität macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als nachhaltige Kapitalanlage besonders attraktiv.

Optional besteht die Möglichkeit, eine Garage zu erwerben.

Kaufpreis Garage: EUR 28.800,–.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

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 <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap