

**Helle Neubauwohnung mit Balkon nahe Lobau | Wien 22 |
Ideal für Eigennutzer & Anleger**



Objektnummer: 7939/2300162537

**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:	43,64 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	284,20 €
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 stehen wir Ihnen zur Verfügung.





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 Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne Neubauwohnung mit Balkon in gefragter Lage von Wien 22 – Donaustadt. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, helle Räume sowie eine zeitgemäße Bauqualität und eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder Anleger.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Große Fensterflächen sorgen für eine sehr gute natürliche Belichtung und unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Zwei separat begehbarer Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und erhöhen die Attraktivität sowohl für Eigennutzer als auch für eine nachhaltige Vermietung.

Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch als wertstabile Anlagewohnung in einer nachgefragten Wohnlage von Wien 22 mit sehr guter Vermietbarkeit.

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