

**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

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,64 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,84 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	284,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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  
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 Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://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 begehbare 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