

**Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 2 Terrassen |
Klimaaktiv | Grünlage**



Ausblick Terrasse

Objektnummer: 1996/89

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	420.420,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

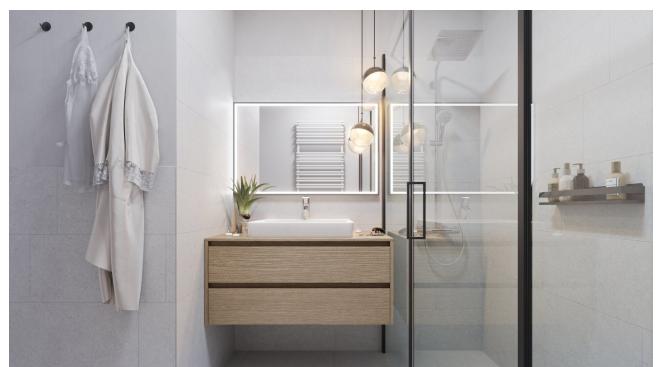
D.U. Consulting GmbH

Uston Consulting Group
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8010993

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Diese stilvolle **2-Zimmer-Neubauwohnung** vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Haustechnik in einer angenehm ruhigen Grünlage der Donaustadt. Ein durchdachter Grundriss, großzügige Freiflächen und lichtdurchflutete Räume schaffen ein Wohngefühl, das sowohl Eigennutzer:innen als auch Anleger:innen überzeugt.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. 62,79 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss
- **Freiflächen:**
 - Terrasse ca. 12,30 m²
 - zusätzliche Terrasse ca. 2,05 m²
 - **Gesamtfreifläche:** ca. 14,35 m²
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung

Raumkonzept & Wohnqualität

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der klar strukturierte **Vorraum** ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus sind alle Bereiche zentral begehbar – ein wesentliches Qualitätsmerkmal moderner Wohnplanung.

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. 21,39 m²) bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf

die **große Terrasse**, die sich ideal als Erweiterung des Wohnraums nutzen lässt – perfekt für entspannte Abende oder Frühstück im Freien.

Zwei **separat begehbarer Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer lassen sich hier optimal kombinieren.

Das modern ausgestattete **Badezimmer** wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und Alltagstauglichkeit.

Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung** in sämtlichen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischem Sonnenschutz**
- Sicherheits-Wohnungseingangstüre
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitgemäße, langlebige Markenprodukte

Nachhaltigkeit & Technik

Das gesamte Wohnprojekt wurde mit Fokus auf Zukunftsfähigkeit und Energieeffizienz konzipiert:

- Umweltfreundliche **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- **klimaaktiv zertifiziert**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen laufenden Kosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

Lage & Umfeld

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen, grünen Wohngegend der Donaustadt**, die hohe Lebensqualität mit sehr guter urbaner Anbindung verbindet.

- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus, Straßenbahn, U-Bahn U2) in kurzer Distanz
- Sehr gute **Nahversorgung** mit Supermärkten, Gastronomie, Schulen und Kindergärten
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Mühlwasser**, Donau und weitläufigen Grünflächen

Fazit

Ein modernes Zuhause für Menschen mit Anspruch an **Qualität, Nachhaltigkeit und Ruhe**, ohne auf eine gute Stadtanbindung verzichten zu müssen. Die großzügigen Terrassen, der klare Grundriss und die hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einer langfristig wertstabilen Immobilie.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://gessl-katalin.service.immo/registrieren/de) - <https://gessl-katalin.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap