

**Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit  
großzügiger Terrasse | Ruhige Grünlage | Klimaaktiv**



Terrasse

**Objektnummer: 1996/73**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	284.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

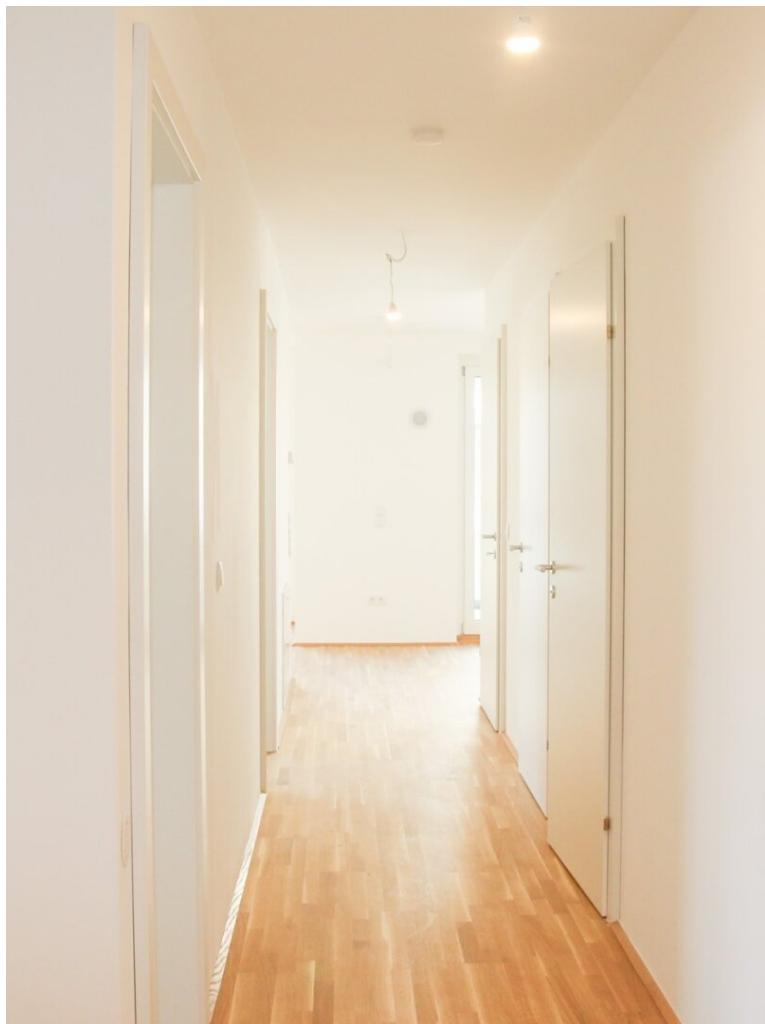
## Ihr Ansprechpartner

### 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 hochwertig ausgeführte **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** bietet auf **43,64 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** ein stimmiges Zusammenspiel aus Funktionalität, Licht und Privatheit. Die **großzügige Terrasse mit ca. 13,30 m<sup>2</sup>** erweitert den Wohnraum nach außen und schafft ein Wohngefühl, das Offenheit und Rückzug gleichermaßen ermöglicht – ideal für Eigennutzer:innen oder Anleger:innen.

## Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. **43,64 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 1. Dachgeschoss
- **Freifläche:**
  - Terrasse ca. **13,30 m<sup>2</sup>**
- **Lift:** barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

## Raumkonzept & Wohnqualität

Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. **18,55 m<sup>2</sup>**) bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf die Terrasse, die sich ideal als erweiterter Wohnraum für entspannte Stunden im Freien eignet.

Das **separat begehbarer Schlafzimmer** bietet mit ca. **12,22 m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug. Das modern gestaltete **Badezimmer** wird durch ein **separates WC** ergänzt – ein klares Qualitätsmerkmal zeitgemäßer Wohnplanung. Ein **Abstellraum** innerhalb der

Wohnung sorgt für zusätzliche Alltagstauglichkeit.

## Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung** in sämtlichen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster mit **außenliegendem Sonnenschutz**
- **Klimaanlage** für zusätzlichen Wohnkomfort
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitlose, langlebige Markenprodukte

## Nachhaltigkeit & Technik

- **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Wohnprojekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen laufenden Kosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

## Lage & Umfeld

- Ruhige, grüne Wohnlage in der Wiener Donaustadt

- Gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn U2**
- Sehr gute **Nahversorgung**
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau, Mühlwasser** und Grünflächen

## Fazit

Eine kompakte, hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und hohe Lebensqualität vereint – ideal als **Eigenheim oder attraktive Anlageimmobilie**.

**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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap