

**Stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse |  
Grünruhelage | Klimaaktiv**



Ausblick Terrasse

**Objektnummer: 1996/87**

**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>	47,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	294.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



## D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien





# Objektbeschreibung

Moderne **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit ca. **47,54 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und **Terrasse**.

Durchdachter Grundriss, helle Räume, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise in ruhiger Grünlage nahe Donau und Mühlwasser.

## HIGHLIGHTS

- Ca. **47,54 m<sup>2</sup>** Wohnfläche
- **2 Zimmer**
- **Terrasse ca. 2,05 m<sup>2</sup>**
- Großzügige Wohnküche ca. **26,10 m<sup>2</sup>**
- Separates WC
- Abstellraum
- Lift & barrierefreier Zugang
- Hochwertiger Neubau
- Klimaaktiv-zertifiziert
- Tiefgarage mit E-Lade-Vorbereitung

## LAGE

Hier beginnt der Tag mit einem Gefühl von **Weite und hohem Freizeitwert**. Die Lage zwischen **Donau, Mühlwasser und den Naherholungsflächen der Lobau** verbindet naturnahe Ruhe mit sehr guter Stadtanbindung. Gepflegte Wohnstraßen, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur sorgen für hohe Lebensqualität im Alltag.

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- **Buslinien** in kurzer Gehweite
- **Straßenbahnanschluss** rasch erreichbar

- **U-Bahn-Linie U2** in wenigen Minuten erreichbar – direkte Verbindung in die Innenstadt
- Sehr gute Erreichbarkeit der Donauufer und zentraler Stadtbereiche

## **INFRASTRUKTUR & FREIZEIT**

- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Gastronomie im nahen Umfeld
- Schulen und Kindergärten gut erreichbar
- **Mühlwasser** fußläufig erreichbar
- Donau & Donauinsel in kurzer Fahrrad- oder Fahrdistanz
- Hoher Freizeitwert durch Grünflächen, Spazier- und

## **FAZIT**

Eine hochwertige Neubauwohnung mit durchdachtem Grundriss, nachhaltiger Technik und ruhiger Grünlage – ideal für Eigennutzer:innen wie auch als wertstabile Anlage.

**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