

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



Ausblick Terrasse

Objektnummer: 1996/87

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

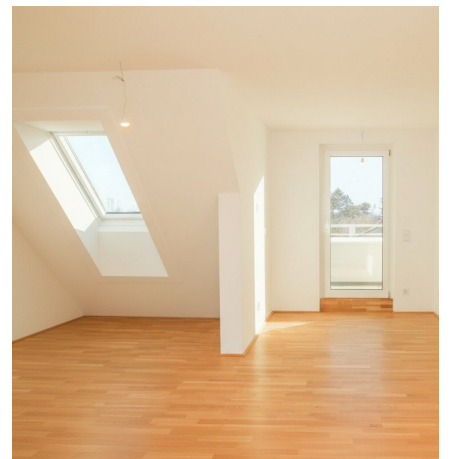
Ihr Ansprechpartner



D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien





Objektbeschreibung

Moderne **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit ca. **47,54 m² Wohnfläche** und **Terrasse**. Durchdachter Grundriss, helle Räume, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise in ruhiger Grünlage nahe Donau und Mühlwasser.

HIGHLIGHTS

- Ca. **47,54 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- **Terrasse ca. 2,05 m²**
- Großzügige Wohnküche ca. **26,10 m²**
- 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://gessler-katalin.service.immo/registrieren/de) - <https://gessler-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