Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Balkon



Terrasse

Objektnummer: 1996/86

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

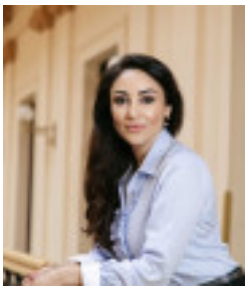
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien











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: 52,16 m²**
- **Zimmer: 2**
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Freiflächen:**
    - Terrasse **7,61 m²**
    - Balkon ca. **1,10 m²**
    - **Gesamtfreifläche: 8,71 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung

Das Projekt ist **klimaaktiv zertifiziert** und wird über
eine **Wasser-Wärmepumpe** sowie **Photovoltaik** versorgt – nachhaltig und effizient.

Raumkonzept & Wohnqualität

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der klar strukturierte **Vorraum** ein angenehmes Raumgefühl. Der zentral angelegte **Gang** erschließt alle Räume effizient und unterstreicht die durchdachte Planung dieser Einheit.

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf die **Terrasse**, die sich ideal als Erweiterung des Wohnraums nutzen lässt – perfekt für entspannte Abende oder Frühstück im Freien. Der angrenzende **Balkon** bietet zusätzlichen Außenraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug.

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

Ausstattung & Details

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

Nachhaltigkeit & Technik

- 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 Kombination aus Terrasse, Balkon, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung macht diese Wohnung zu einer langfristig **wertstabilen Immobilie**.

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

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Individuelle Anfrage senden - https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <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