

## **Stilvolles Wohnen im Grünen – 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse & Balkon**



Ausblick Terrasse

**Objektnummer: 1996/86**

**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>	52,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	336.140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur





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

## 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** (ca. **27,29 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 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
- 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**
- **klimaktiv 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.**

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