

Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse & Balkon in Grünruhelage



Ausblick Terrasse

Objektnummer: 1996/85

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:	52,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	341.040,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

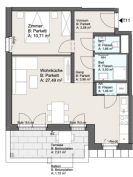
T +43 66

Gerne ste
Verfügun





STG 211DG I TÜR 11 Khuenweg 5, 1220 Wien



ZUGANG	2,38
Wohnung	2,06
Balk	2,38
Wc	1,48
Wohnfläche	12,48
Fläche	12,48
Wohnfläche	33,38
Fläche	33,38
Wohnfläche	8,77
Fläche	8,77



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.

Eingebettet in ein hochwertig realisiertes Neubauprojekt, das zeitlose Architektur mit zukunftsorientierter Technik verbindet, bietet diese Wohnung eine ausgewogene Balance zwischen Rückzug, Alltagstauglichkeit und urbaner Anbindung.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. **52,36 m²**
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Freiflächen:**
 - Terrasse ca. **7,61 m²**
 - Balkon ca. **1,10 m²**
 - **Gesamtfreifläche:** ca. **8,71 m²**
- **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. **27,49 m²**) bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Terrasse**, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und sich ideal für entspannte Stunden im Alltag

eignet – sei es für ein Frühstück im Freien oder ruhige Abende.

Der zusätzliche **Balkon** ergänzt die Freiflächen sinnvoll und bietet weitere Möglichkeiten, das Wohnen nach außen zu verlagern.

Das **Schlafzimmer** überzeugt durch eine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug.

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

Ausstattung & Details

Die Ausstattung folgt einem zeitlosen, hochwertigen Anspruch:

- 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 **Markenprodukt**

Die Kombination aus hochwertigen Materialien und klarer Gestaltung sorgt für ein ruhiges, langlebiges Wohnambiente.

Nachhaltigkeit & Technik

Das gesamte Wohnprojekt wurde mit Fokus auf Zukunftsfähigkeit und Energieeffizienz konzipiert:

- Umweltfreundliche **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**

- **Photovoltaikanlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Projekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen laufenden Kosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

Diese technische Ausstattung verbindet Wohnkomfort mit langfristiger Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

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 die Nähe zu **Mühlwasser, Donau** und weitläufigen Grünflächen
- Ideale Kombination aus **Natur, Ruhe und Stadtleben**

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** – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

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