

## **Stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse | Ruhige Grünlage | Klimaaktiv**



Terrasse

**Objektnummer: 1996/83**

**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>	48,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	305.760,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

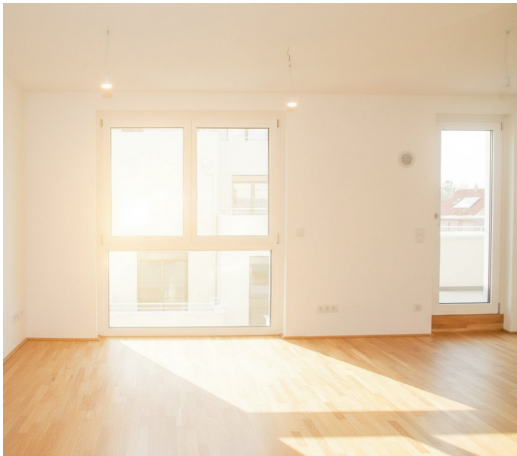
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**D.U. Consulting GmbH**

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 kompakter, durchdachter Grundriss, eine großzügige Terrasse 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. **48,50 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Freiflächen:**
  - Terrasse ca. **6,64 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. Die kompakte Raumaufteilung ist effizient geplant und nutzt die vorhandene Fläche optimal.

Der **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. **24,98 m<sup>2</sup>**) bildet das Zentrum 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.

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 **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**
- **Klimatisierung** für zusätzlichen Wohnkomfort
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitgemäße, langlebige **Markenprodukte**

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**
- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**



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

## Fazit

Ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Grundriss und ruhiger Grünlage. Die Terrasse, die effiziente Raumaufteilung und die nachhaltige Bauweise machen 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