

**Großzügige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit gr. Terrasse |
Ruhige Grünlage | Klimaaktiv**



Terrasse

Objektnummer: 1996/82

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:	61,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	416.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



D.U. Consulting GmbH

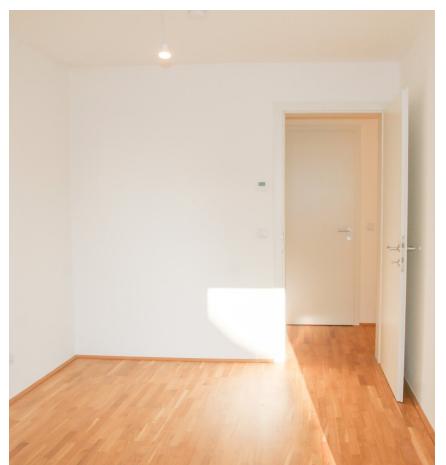
ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 801099:

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

min zur







Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Neubauwohnung** überzeugt durch ihre ausgewogene Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen außergewöhnlich großzügigen Balkon in ruhiger Grünlage der Donaustadt. Moderne Architektur, nachhaltige Haustechnik und ein angenehmes Wohnumfeld verbinden sich hier zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Das Neubauprojekt selbst steht für zeitlose Gestaltung, klare Linien und eine durchdachte Planung, die Alltagstauglichkeit und Wohnkomfort in den Mittelpunkt stellt.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. **61,59 m²**
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Freiflächen:**
 - Balkon ca. **16,15 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung

Raumkonzept & Wohnqualität

Der Eingangsbereich führt in einen funktional gestalteten **Gang**, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind – ein wesentliches Merkmal zeitgemäßer Wohnplanung.

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. **26,72 m²**) bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und führen direkt auf den **weitläufigen Balkon**, der den Wohnraum deutlich erweitert und vielseitig nutzbar ist – ob als Ruhezone, Essplatz im Freien oder grüner Rückzugsort.

Zwei **separat begehbarer Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

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

Alltagstauglichkeit dieser Einheit.

Ausstattung & Details

Die Ausstattung ist hochwertig, zeitlos und langlebig:

- **Eichenparkettboden** in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung** in sämtlichen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischem Sonnenschutz**
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Hochwertige, bewährte **Markenprodukte**

Die Materialwahl unterstützt ein ruhiges, elegantes Wohnambiente mit langfristiger Qualität.

Nachhaltigkeit & Technik

Das gesamte Projekt wurde mit Blick auf Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit realisiert:

- Umweltfreundliche **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Wohnprojekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen laufenden Kosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

Lage & Umfeld

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen, grünen Wohngegend der Donaustadt**, die Naturverbundenheit mit urbaner Erreichbarkeit 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
- Angenehme Balance zwischen **Rückzug und Stadtleben**

Fazit

Ein durchdacht geplantes Zuhause mit großzügigem Balkon, klarer Raumstruktur und hochwertiger Ausstattung. Die Kombination aus drei gut nutzbaren Zimmern, nachhaltiger Bauweise und ruhiger Grünlage macht diese Wohnung zu einer langfristig **wertstabilen Immobilie** – ideal für Familien, Paare oder Anleger:innen mit Anspruch.

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