

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



Terrasse

**Objektnummer: 1996/82**

**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>	61,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,79 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>	416.500,00 €
<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  
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 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Freiflächen:**
  - Balkon ca. **16,15 m<sup>2</sup>**
- **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 m<sup>2</sup>**) bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und führen direkt auf den **weiträumigen Balkon**, der den Wohnraum deutlich erweitert und vielseitig nutzbar ist – ob als Ruhezone, Essplatz im Freien oder grüner Rückzugsort.

Zwei **separat begehbare 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://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