

**Hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon |  
Ruhige Grünlage | Klimaaktiv**



Ausblick Terrasse

**Objektnummer: 1996/80**

**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>	55,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,14 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>	357.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien





# Objektbeschreibung

Diese gut proportionierte **3-Zimmer-Neubauwohnung** überzeugt durch eine klare Raumstruktur, angenehme Lichtverhältnisse und einen ruhigen Balkon in grüner Wohnlage der Donaustadt. Hochwertige Materialien, moderne Architektur und nachhaltige Haustechnik schaffen ein Wohnumfeld, das sowohl Eigennutzer:innen als auch Anleger:innen anspricht.

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

## Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. **55,35 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** **3**
- **Stockwerk:** **1. Obergeschoss**
- **Freiflächen:**
  - Balkon ca. **8,45 m<sup>2</sup>**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung

## Raumkonzept & Wohnqualität

Der Eingangsbereich führt in einen funktional gestalteten **Vorraum**, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind. Der offen konzipierte **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. **26,37 m<sup>2</sup>**) bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl und führen direkt auf den **Balkon**, der den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitert.

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

Das **Badezimmer** ist modern gestaltet und wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.

## 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

- 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 befindet sich in einer **ruhigen, grünen Wohngegend der Donaustadt**, die Natur und Stadtleben harmonisch verbindet.

- Öffentliche Verkehrsmittel (**Bus, Straßenbahn, U-Bahn U2**) gut erreichbar
- Sehr gute **Nahversorgung** mit Supermärkten, Gastronomie, Schulen und Kindergärten

- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Mühlwasser, Donau** und Grünflächen

## Fazit

Ein gut geschnittenes Zuhause mit drei flexibel nutzbaren Zimmern, Balkon und hochwertiger Ausstattung. Die nachhaltige Bauweise und die ruhige Lage machen diese Wohnung zu einer langfristig **wertstabilen Immobilie** 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://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