

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



Ausblick Terrasse

Objektnummer: 1996/80
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:	55,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	357.700,00 €
Provisionsangabe:	

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 m²**
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Freiflächen:**
 - Balkon ca. **8,45 m²**
- **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 m²**) 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 begehbare 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://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