

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1996/79**

**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

T +43 660 8

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine der schönsten Gegenden der Wiener Donaustadt wurde ein zeitloses Neubau-Ensemble aus zwei Häusern realisiert – ein Ort, der Wohnen als Lebensgefühl versteht.

Diese Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und verfügt über drei Zimmer und einem Balkon und überzeugt mit einer besonderen Raumwirkung: Licht, Weite und wohltuende Privatheit verbinden sich zu einem stimmigen Gesamtbild. Helle Räume, klare Linien und eine fein abgestimmte Raumführung schaffen ein Zuhause, das zugleich offen wirkt und angenehm privat bleibt. Der offene Wohnbereich bildet das Zentrum des Grundrisses – ein Ort für Genuss, Gespräche und ruhige Abende, getragen von einer Atmosphäre, die den Alltag leichter macht. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schenkt Ihrem neuen Zuhause jene Großzügigkeit, die man nicht nur sieht, sondern lebt.

Die Ausstattung folgt einem zeitlosen Anspruch. Warmes Eichenparkett verleiht den Wohn- und Schlafräumen Ruhe und Charakter, während die Sanitärbereiche mit großformatigem Feinsteinzeug und einer klaren, architektonischen Gestaltung überzeugen. Fußbodenheizung und außenliegender Sonnenschutz ergänzen den Komfort dezent im Hintergrund – so, wie es in einem Neubau dieser Kategorie sein soll. Einbruchshemmend ausgeführte Wohnungseingangstüren runden das Sicherheitsgefühl stilvoll ab.

Auch die Allgemeinbereiche sind auf Komfort im Alltag ausgerichtet: ein gepflegter Eingangsbereich, Liftanlagen, praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen sowie zugeordnete Einlagerungsräume. Ein Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund ergänzt das Angebot – ein leiser, aber wertvoller Vorteil für Familien. Für zusätzlichen Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage mit 17 Stellplätzen, darunter 2 E-Stationen.

Technisch präsentiert sich das Projekt zeitgemäß und effizient: Die Energieversorgung erfolgt über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage auf Eigengrund, die Warmwasseraufbereitung zentral über den Technikraum. So verbindet sich modernes Wohnen mit einem Betriebskonzept, das Komfort und Effizienz in eine ruhige Selbstverständlichkeit bringt. Die Fertigstellung erfolgte im Dezember 2025, die schlüsselfertige Übergabe wurde mit 15.12.2025 ausgewiesen.

Für Anleger wird ein gesonderter Kaufpreis in Höhe von € 322.252 geboten – so entsteht Wohnraum, der für Eigennutzer wie auch für Anleger gleichermaßen attraktiv ist.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Gerne übermitteln wir Ihnen auf Wunsch weitere Informationen inklusive Preisliste sowie Grundrisse und Detaildaten zur jeweiligen Einheit.

**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