

**Exklusive Gartenwohnung mit rund 105 m<sup>2</sup> Freifläche |  
Eigengarten & Terrasse | Ruhige Grünlage**



Eigengarten

**Objektnummer: 1996/78**

**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>	57,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	74,56 m <sup>2</sup>
<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>	406.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien







# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Gartenwohnung ist die **einige noch verfügbare Einheit mit großzügigem Eigengarten** in diesem hochwertigen Neubauprojekt in der Wiener Donaustadt. Sie vereint moderne Architektur, durchdachte Grundrissgestaltung und ein seltenes Maß an privater Außenfläche zu einem Wohnangebot mit Seltenheitswert.

Der weitläufige **Eigengarten mit ca. 74,56 m<sup>2</sup>** sowie die **umlaufende Terrasse mit ca. 30,42 m<sup>2</sup>** schaffen ein Wohngefühl, das Innen- und Außenraum fließend miteinander verbindet – ideal für alle, die Ruhe, Grün und Großzügigkeit schätzen.

## Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. **57,86 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Freiflächen:**
  - Terrasse ca. **30,42 m<sup>2</sup>**
  - Eigengarten ca. **74,56 m<sup>2</sup>**
  - **Gesamtfreifläche:** ca. **104,98 m<sup>2</sup>**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage

## Raumkonzept & Wohnqualität

Die Wohnung überzeugt durch eine klare, gut proportionierte Raumaufteilung. Die **Wohnküche** bildet den Mittelpunkt des Alltags und öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Garten. Große Fenster- und Türflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Zwei **separat begehbarer Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder-

oder Arbeitszimmer. Besonders hervorzuheben: **Jeder Wohnraum verfügt über einen direkten Zugang ins Freie**, wodurch Garten und Terrasse zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnens werden.

Ein modern gestaltetes **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung runden das funktionale Raumkonzept ab.

## Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung** in sämtlichen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster mit **außenliegendem Sonnenschutz**
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitgemäße Markenprodukte

## Nachhaltigkeit & Technik

- **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Neubauprojekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Betriebskosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

## Lage & Umfeld

Ruhige, grüne Wohnlage in der Donaustadt mit hoher Lebensqualität:

- Gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn U2**
- Sehr gute **Nahversorgung** (Supermärkte, Gastronomie, Schulen, Kindergärten)
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau, Mühlwasser** und Grünflächen

## Fazit

Eine **einzigartige Gartenwohnung** mit außergewöhnlich großzügigem Außenbereich, moderner Ausstattung und nachhaltigem Gesamtkonzept. Ideal für Eigennutzer:innen mit Anspruch an Ruhe, Privatsphäre und Freiraum – ebenso attraktiv als langfristig wertstabile Anlage.

**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