

**Exklusive Gartenwohnung mit rund 105 m² Freifläche |
Eigengarten & Terrasse | Ruhige Grünlage**



Eigengarten

Objektnummer: 1996/78

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:	57,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	74,56 m ²
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	406.700,00 €
Provisionsangabe:	

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 **einzigste 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 m²** sowie die **umlaufende Terrasse mit ca. 30,42 m²** schaffen ein Wohngefühl, das Innen- und Außenraum fließend miteinander verbindet – ideal für alle, die Ruhe, Grün und Großzügigkeit schätzen.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. 57,86 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Freiflächen:**
 - Terrasse ca. 30,42 m²
 - Eigengarten ca. 74,56 m²
 - **Gesamtfreifläche:** ca. 104,98 m²
- **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 begehbare 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://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