

**Elegante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit
großzügiger Terrasse | Ruhige Wohnlage | Klimaaktiv**



Schlafzimmer

Objektnummer: 1996/72

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:	43,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	292.040,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

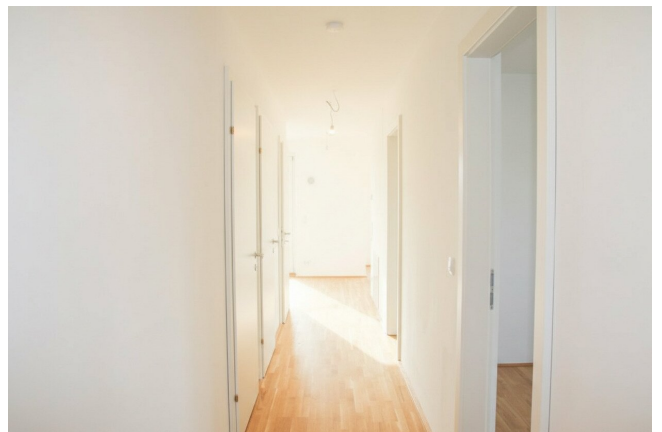
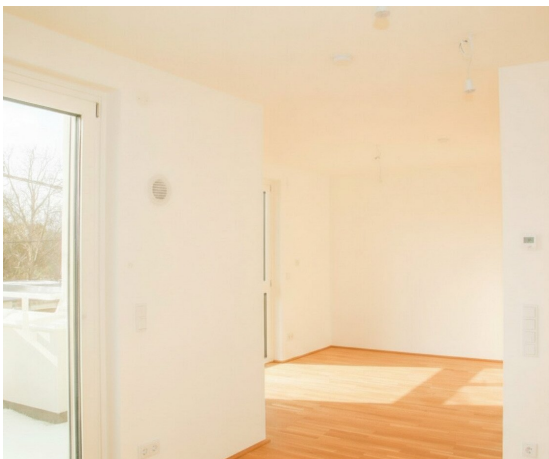


D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8

Gerne stehen
Verfügung.





Objektbeschreibung

Diese **43,55 m² große 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** im **1. Dachgeschoss** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine **großzügige Terrasse mit 14,77 m²**. Der offene Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang, ein separates Schlafzimmer sowie hochwertige Ausstattung machen diese Einheit ideal für Eigennutzer:innen und Anleger:innen gleichermaßen. Ruhige Grünlage mit sehr guter Infrastruktur und Anbindung.

Wohnungsübersicht

- Wohnfläche: **ca. 43,55 m²**
- Terrasse: **ca. 14,77 m²**
- Zimmer: **2**
- Stockwerk: **1. Dachgeschoss**
- Ausrichtung: ruhig, hof-/grünorientiert
- Lift: **ja**
- Einlagerungsraum: **zugeordnet**

Raumkonzept & Wohnqualität

Diese Wohnung besticht durch eine **klare, effiziente Raumaufteilung** und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und öffnet sich direkt zur Terrasse – ideal für entspannte Abende oder ruhige Morgenstunden im Freien.

Das **separat begehbare Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für Rückzug und Erholung. Ein **modernes Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** erhöhen den Wohnkomfort im Alltag. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein luftiges Raumgefühl.

Ausstattung & Details

Die Ausstattung folgt einem **zeitlos hochwertigen Anspruch**:

- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad und WC
- Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Klimaanlage
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüre
- Hochwertige Sanitär- und Markenprodukte

Die Kombination aus Materialqualität und klarer Gestaltung schafft ein ruhiges, langlebiges Wohnambiente.

Nachhaltigkeit & Technik

Das Neubauprojekt wurde mit Fokus auf **Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit** realisiert:

- Umweltfreundliche **Wasser-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- / Solaranlage** auf Eigengrund
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Betriebskosten
- Tiefgarage mit **E-Lade-Vorbereitung**

Ein nachhaltiges Gesamtkonzept, das Komfort und Wirtschaftlichkeit vereint.

Lage & Umfeld

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend der Wiener Donaustadt**, geprägt von Grünflächen, gepflegten Wohnstraßen und hohem Freizeitwert.

- Sehr gute Anbindung an **U-Bahn, Bus und Straßenbahn**

- Nahversorgung, Schulen und Kindergärten in kurzer Distanz
- Nähe zu **Donau, Mühlwasser und weitläufigen Erholungsgebieten**
- Ideale Kombination aus **Natur, Ruhe und urbaner Erreichbarkeit**

Fazit

Diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint **durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung** und eine **großzügige Terrasse** in attraktiver Grünlage. Ein modernes Zuhause mit hoher Lebensqualität – ideal für Eigennutzer:innen ebenso wie als **wertstabile Anlageimmobilie**.

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap