

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



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1996/72**

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

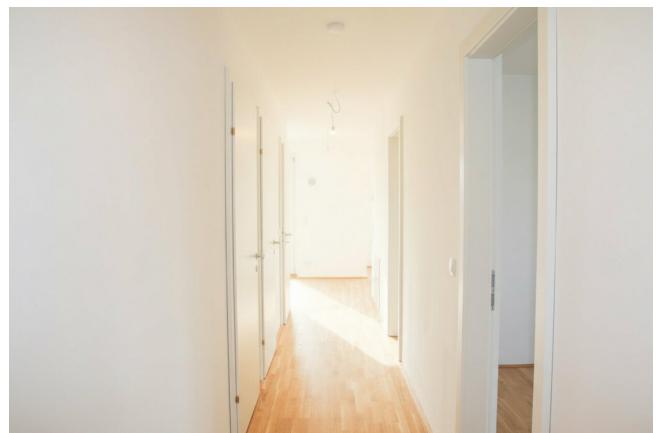


### D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

Diese **43,55 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** im **1. Dachgeschoss** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine **großzügige Terrasse mit 14,77 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: **ca. 14,77 m<sup>2</sup>**
- 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 begehbarer 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://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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap