

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Ruhige
Wohnlage | Durchdachter Grundriss**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1996/71

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:	57,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	358.680,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8010993

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf **57,46 m² Wohnfläche** ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Funktionalität, Licht und Wohnkomfort. Der **Balkon mit ca. 7,83 m²** erweitert den Wohnraum nach außen und schafft zusätzliche Lebensqualität – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Wohnungsübersicht

- Wohnfläche: **ca. 57,46 m²**
- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **1. Obergeschoss**
- Freifläche:
 - Balkon ca. **7,83 m²**
- Lift: **barrierefreier Zugang bis zur Wohnung**

Raumkonzept & Wohnqualität

Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. 22,10 m²) bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf den Balkon, der sich ideal als Erweiterung des Wohnraums nutzen lässt.

Zwei **separat begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das modern ausgestattete **Badezimmer** wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum innerhalb der Wohnung** sorgt für zusätzlichen Stauraum und hohe Alltagstauglichkeit.

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
- Zeitlose, langlebige Markenprodukte

Nachhaltigkeit & Technik

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

Lage & Umfeld

- Ruhige Wohnlage in der **Wiener Donaustadt**
- Gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn (U2)**
- Sehr gute **Nahversorgung**

- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau, Mühlwasser und Grünflächen**

Fazit

Eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss und Balkon, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und ruhige Lage ideal verbindet – ein solides Zuhause mit langfristigem Wert.

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