

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Ruhige  
Wohnlage | Klimaaktiv**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1996/70**

**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>	61,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,74 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>	382.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

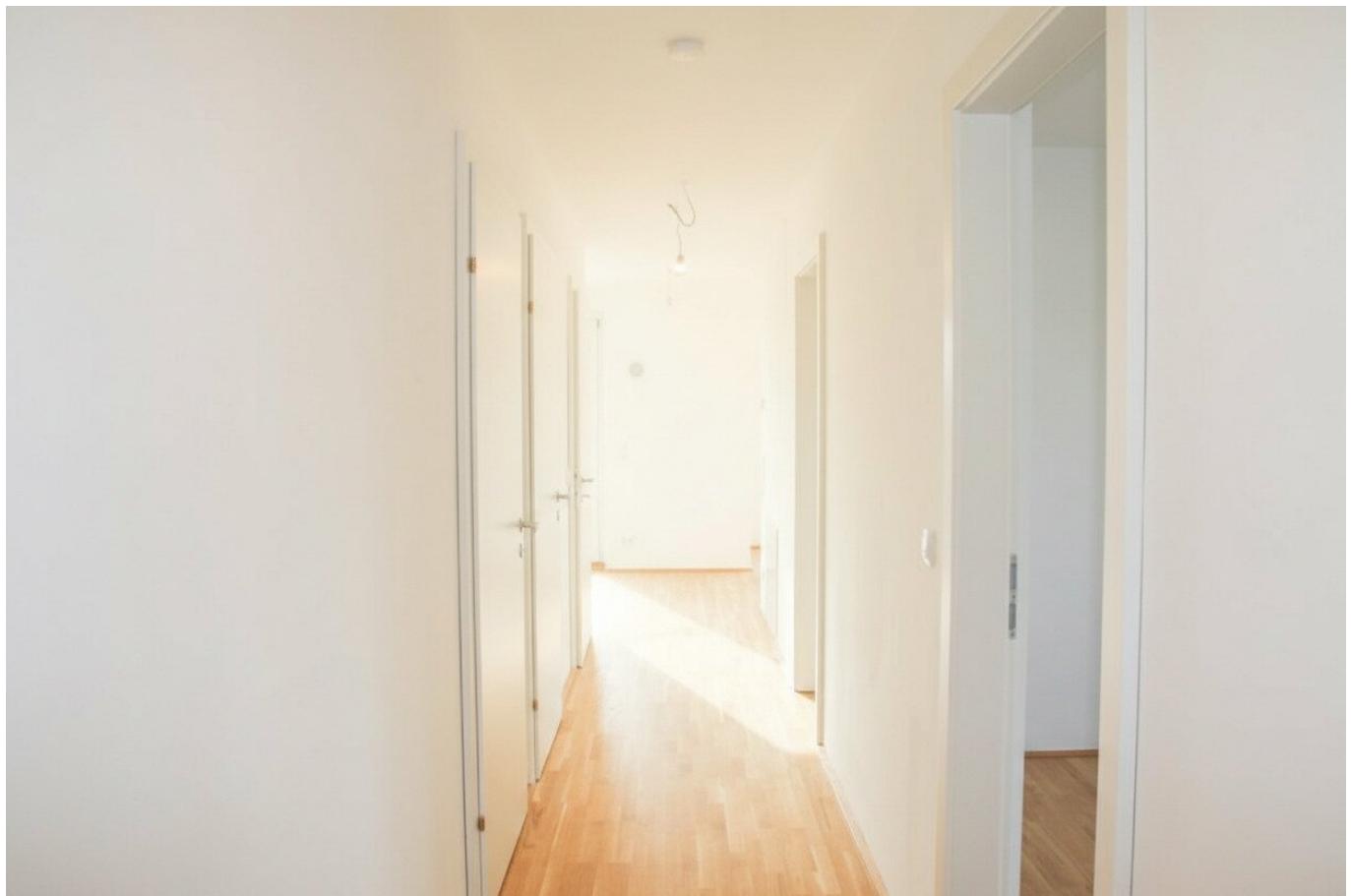
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

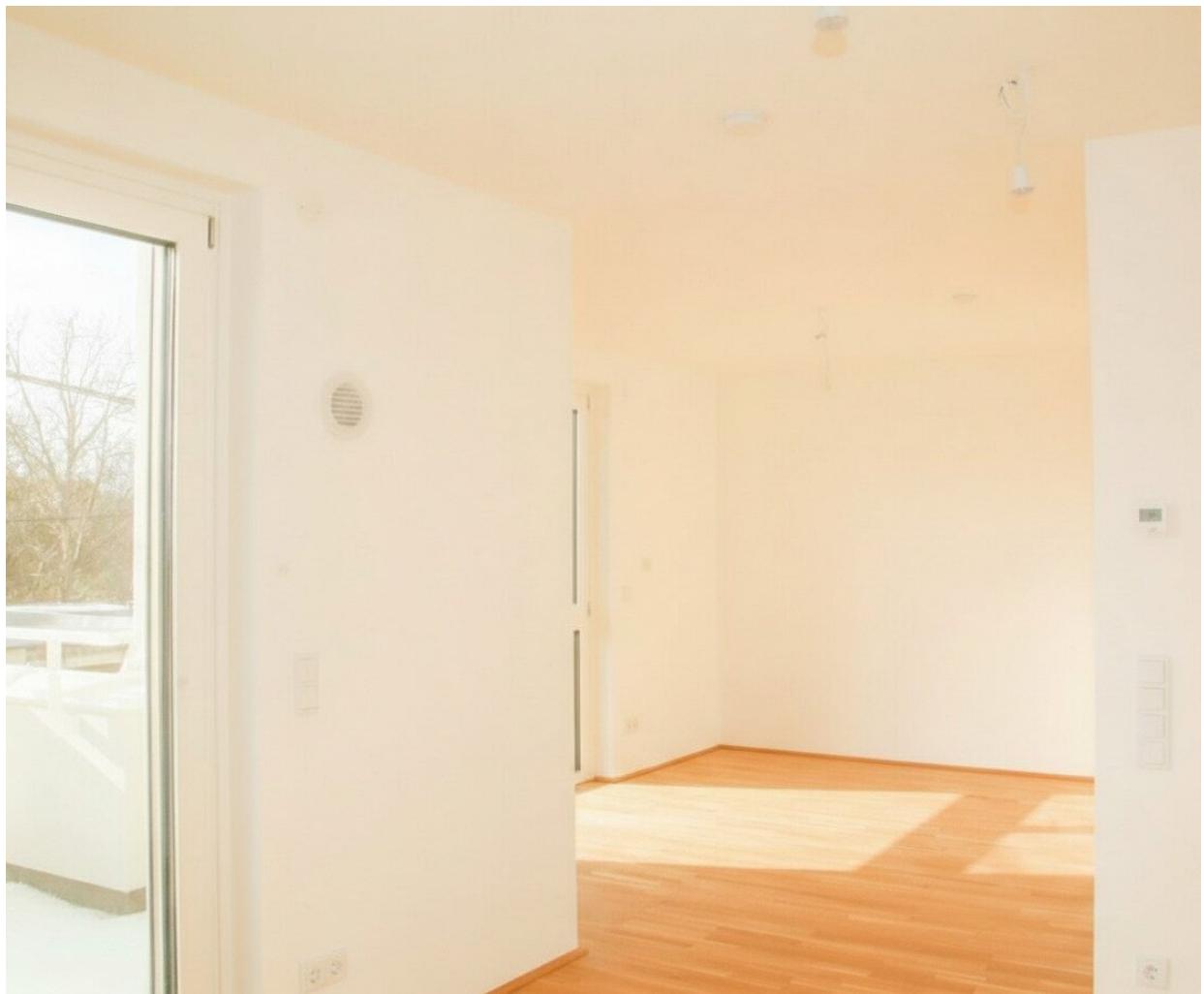
## Ihr Ansprechpartner



## D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien





# Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf **61,26 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Licht und Alltagstauglichkeit. Der **Balkon mit ca. 7,83 m<sup>2</sup>** erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

## Wohnungsübersicht

- Wohnfläche: **ca. 61,26 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **1. Obergeschoss**
- Freifläche:
  - Balkon ca. **7,83 m<sup>2</sup>**
- Lift: **barrierefreier Zugang bis zur Wohnung**

## Raumkonzept & Wohnqualität

Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. 23,40 m<sup>2</sup>) bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf den Balkon, der sich ideal als erweiterter Wohnraum für entspannte Stunden im Freien eignet.

Zwei **separat begehbarer Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – 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**
- Sehr gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn (U2)**

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

## Fazit

Eine großzügige, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und ruhige Lage in idealer Weise verbindet – ein 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