

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



Wohnzimmer

Objektnummer: 1996/70

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:	61,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	382.200,00 €
Provisionsangabe:	

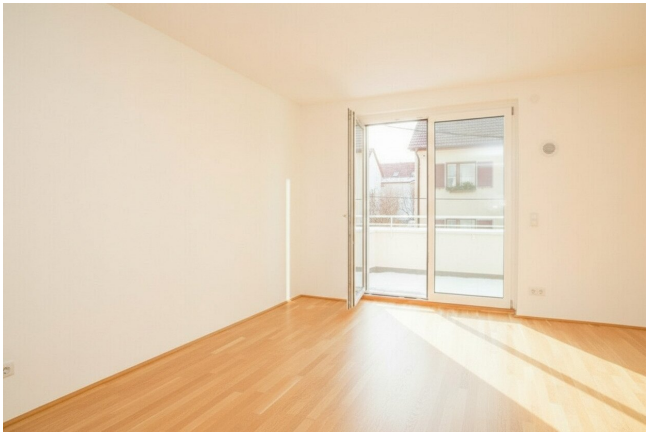
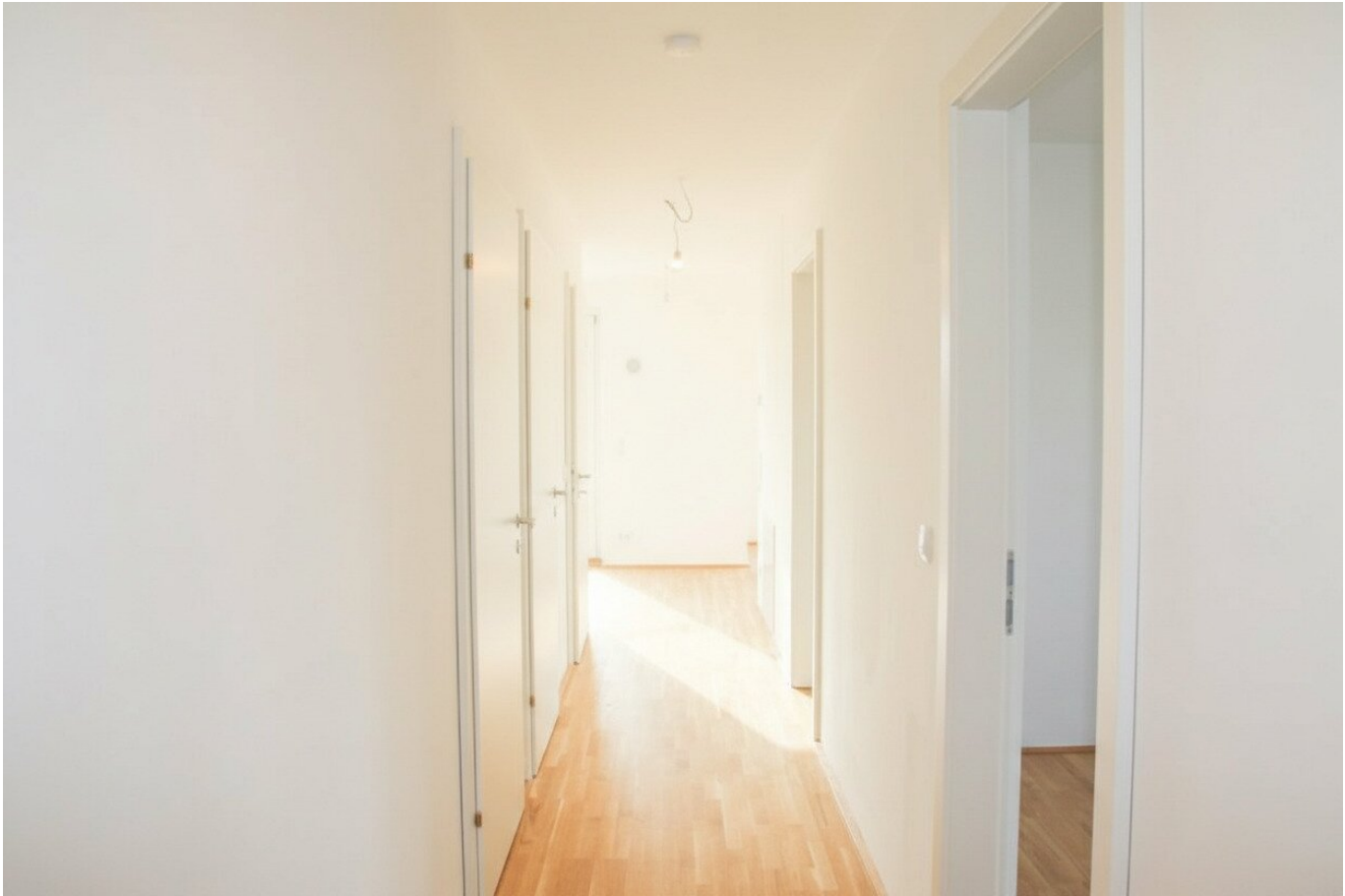
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

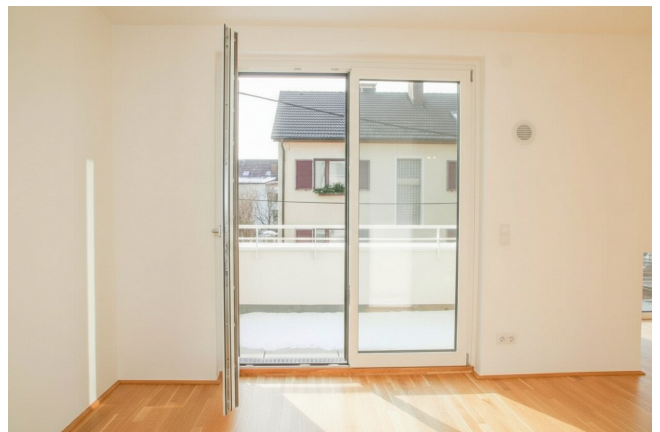
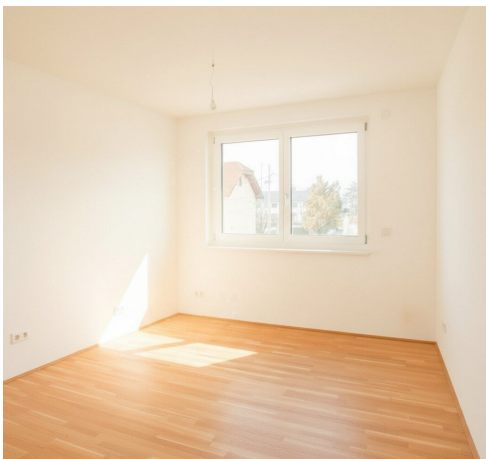
Ihr Ansprechpartner



D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien





Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf **61,26 m² Wohnfläche** ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Licht und Alltagstauglichkeit. Der **Balkon mit ca. 7,83 m²** erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Wohnungsübersicht

- Wohnfläche: **ca. 61,26 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. 23,40 m²) 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 begehbare 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://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