

**Wohnen in der Green Eastside Donaustadt I moderner
Neubau (2020) mit sonniger Loggia & Garage I Nahe U1**



Objektnummer: 5044

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Nutzfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	299.800,00 €
Betriebskosten:	94,67 €
USt.:	9,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Violeta Nikolov
📞 +43 681 84361917
✉ v.nikolov@w7.immo

WOLKE 7
IMMOBILIEN

WOLKE 7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten **Green Eastside Donaustadt**, einem modernen Wohnquartier, das urbanen Lifestyle mit Ruhe, Grünflächen und höchstem Wohnkomfort verbindet. Dieses **hochwertige Neubauprojekt aus 2020** präsentiert sich heute in einem **absoluten Top-Zustand** und überzeugt durch nachhaltige Energienutzung, exzellente Bauqualität und ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Hier kaufen Sie nicht nur eine Wohnung, Sie investieren in einen Lebensstil voller Komfort, Ruhe und Zukunftssicherheit.

Die **ca. 51 m²** große Wohnung begeistert mit einer **großzügigen Raumhöhe von ca. 2,80 m**, lichtdurchfluteten Räumen und einer traumhaften **Loggia mit ca. 5 m²**, inklusive Stromanschluss und Beleuchtung. Das moderne Heiz- und Kühlsystem mit **Fußbodenheizung, Deckenheizung und Deckenkühlung** sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima, ergänzt durch eine **automatische Feuchtigkeitsregelung mittels Hygrostatsteuerung**. Ein besonderes Highlight der Wohnanlage sind der hauseigene **Fitnessraum sowie die Sauna**, die echtes Premium-Wohnen ermöglichen. Umgeben von großzügigen Grünflächen genießen Sie hier Ruhe und Erholung und das bei perfekter U-Bahn-Anbindung in Stadtnähe.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 51 m²
- **Zimmer:** 2
- **Loggia:** ca. 4,8 m² mit Stromanschluss und Beleuchtung
- **Böden:** Laminat
- **Küche:** hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- **Kellerabteil**
- **Garage**

- **WK3 Sicherheitseingangstüre mit Mehrfachverriegelung**
- **3-fach verglaste Fenster**

Technik & Zustand

- **Baujahr:** 2020
- **Zustand:** neuwertig
- **Heizung & Kühlung:** zentrales System über Wärmepumpe mit Tiefensonden (Erdwärme)
- **Deckenheizung & Deckenkühlung**
- **Fußbodenheizung**
- **Automatische Feuchtigkeitsregelung mittels Hygrostat**

Weitere Vorteile

- Teil eines **modernen Stadtentwicklungsprojekts**
- **U-Bahn-Nähe** für schnelle Anbindung in die Innenstadt
- Energieeffizientes und zukunftsicheres Wohnen
- Ruhiges, neues Wohnviertel mit hoher Lebensqualität

- Sofort verfügbar

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 299.800,- + 30.000,- Garagenparkplatz

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap