

## **BESTLAGE DONAUSTADT 2-ZIMMER NEUBAU MIT BALKON & KLIMA | NAHE MÜHLWASSER**



**Objektnummer: 7939/2300162607**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	341.040,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Trapitsyna**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf gelangt eine moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in Wien 22 – Donaustadt, die durch eine durchdachte Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung und hohen Wohnkomfort überzeugt.**

**Der helle Wohnbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während die Klimaanlage auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima gewährleistet.**

**Die separat begehbaren Zimmer sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.**

**Ein modernes Badezimmer mit Fenster, ein separates WC mit Fenster sowie ein praktischer Abstellraum erhöhen den Wohnkomfort. Ein Kellerabteil steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.**

**Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder als nachhaltige Kapitalanlage in einer gefragten Wohnlage der Donaustadt.**

**Optional besteht die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz zu erwerben.**

**Kaufpreis Garage: EUR 28.800,–**

**Highlights**

- **Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung**
- **Balkon**
- **Klimaanlage**
- **Heller Wohnbereich mit Wohnküche**
- **Separat begehbare Zimmer**
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil**
- **Gute U2-Anbindung**
- **Garage optional erwerbbar**

**Weitere Wohnungen im Projekt verfügbar – perfekt als Investment.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

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**

Bank <1.000m

Geldautomat <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