

**ERSTBEZUG in Donaustadt: 3 Zimmer mit Balkon |
U2-Nähe | Grünruhelage am Mühlwasser**



Objektnummer: 7939/2300162654

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	416.500,00 €
Provisionsangabe:	

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in gefragter Lage von Wien 22 – Donaustadt. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, helle Räume sowie eine zeitgemäße Bauqualität und eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare, Familien oder Anleger.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine sehr gute natürliche Belichtung und unterstreichen das moderne Wohnambiente.

Zwei separat begehbare Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und schaffen optimale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und vom WC getrennt angeordnet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum und erhöhen den Alltagskomfort.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage in einer gefragten Wohnlage von Wien 22 mit guter Vermietbarkeit.

Optional besteht die Möglichkeit, eine Garage zu erwerben.

Kaufpreis Garage: EUR 28.800,–.

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