

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in attraktiver Grünruhelage nahe der Alten Donau**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1996/111**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993





## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Neubauprojekt in begehrter Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks umfasst 26 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen und vereint moderne Architektur, erstklassige Bauqualität sowie durchdachte Wohnkonzepte auf höchstem Niveau.

**Die Fertigstellung des Projekts ist für Dezember 2026 vorgesehen.**

Die stilvoll konzipierten Wohnungen überzeugen durch großzügige, lichtdurchflutete Räume, elegante Materialien und eine hochwertige Ausstattung. Bodentiefe Fensterflächen schaffen ein offenes, helles Wohnambiente und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise. Großzügige Freiflächen wie Eigengärten, Balkone, Terrassen und Dachterrassen bieten zusätzlichen Lebensraum und laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Ein besonderes Merkmal dieses Projekts ist die außergewöhnliche Lage direkt am Trillerpark sowie gegenüber der historischen Amtsstraße, dem charmanten Ortskern von Großjedlersdorf. Dieses gewachsene Grätzl mit seinem nahezu dörflichen Charakter, traditionellen Heurigen und der malerischen Pfarrkirche St. Karl Borromäus verleiht der Umgebung ein einzigartiges und authentisches Wohnflair.

Ergänzt wird die hohe Wohnqualität durch die Nähe zu weiteren renommierten Naherholungsgebieten wie dem Floridsdorfer Wasserpark und der Alten Donau, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

## Kauf & Reservierung

Nach Auswahl der gewünschten Wohnung – sowie gegebenenfalls eines Stellplatzes – wird ein verbindliches Kaufanbot erstellt. Für die Reservierung werden lediglich Ihre persönlichen Daten sowie eine Ausweiskopie benötigt.

Die gesamte Kaufabwicklung erfolgt treuhändisch über die renommierte Kanzlei **Weinrauch Rechtsanwälte GmbH** in Wien. Der Kaufpreis wird dabei nicht direkt an den Bauträger bezahlt, sondern über ein gesichertes Treuhandkonto abgewickelt. Die Auszahlung erfolgt ausschließlich nach Baufortschritt und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG), wodurch höchste Sicherheit und Transparenz gewährleistet werden.

## Weiterführende Unterlagen

Gerne übermitteln wir Ihnen bei konkretem Interesse sämtliche detaillierten Unterlagen, Vertragsentwürfe sowie umfassende Informationen zu den einzelnen Wohneinheiten, Grundrissen, Ausstattungsdetails und zur gesamten Kaufabwicklung. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch für persönliche Beratungsgespräche jederzeit gerne zur Verfügung.

## Unser Service für Sie

Wir begleiten Sie mit höchster Professionalität und persönlichem Engagement durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Beratung über die individuelle Abstimmung Ihrer Wünsche bis hin zur Vertragsabwicklung und Wohnungsübergabe. Dabei stehen wir Ihnen in jeder Phase als verlässlicher Ansprechpartner zur Seite und legen besonderen Wert auf eine persönliche, transparente und vertrauensvolle Betreuung.

## Finanzierung

Auf Wunsch unterstützen wir Sie selbstverständlich auch bei der Finanzierung Ihres neuen Zuhauses. Gemeinsam mit unseren langjährigen Finanzierungspartnern erarbeiten wir maßgeschneiderte Lösungen zu attraktiven und bestmöglichen Konditionen – individuell abgestimmt auf Ihre persönlichen Bedürfnisse.

## Kontakt

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und beraten Sie gerne in einem unverbindlichen Gespräch. Vereinbaren Sie jederzeit einen Termin – wir nehmen uns gerne Zeit für Ihr Anliegen.

Diese hochwertig ausgeführte **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** bietet auf **ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein großzügiges und zugleich durchdachtes Raumkonzept mit besonders angenehmem Wohnkomfort. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich mit moderner Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich.

Die **Loggia mit ca. 6 m<sup>2</sup>** erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zur Loggia.

Das Schlafzimmer überzeugt durch eine angenehme Raumgröße und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung.

Ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie ein großzügiger Vorraum sorgen für zusätzlichen Komfort und eine angenehme Raumaufteilung im Alltag.

Diese Wohnung eignet sich ideal sowohl für **Eigennutzer:innen** als auch für **Anleger:innen**.

## Highlights auf einen Blick

- Wohnfläche: **ca. 58 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **2**
- Stockwerk: **1. Obergeschoss**
- Freifläche
- Loggia **ca. 6 m<sup>2</sup>**

## Raumkonzept & Wohnqualität

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine moderne Wohnküche sowie einen komfortablen Wohnbereich.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zur Loggia.

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Raumgröße und eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort.

Ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie ein großzügiger Vorraum sorgen für zusätzlichen Komfort und eine angenehme Raumaufteilung.

## Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen

- **Bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung** bei den Fassadenfenstern für optimale Lichtverhältnisse
- **Elektrische Raffstores sowie Rollläden im Erdgeschoss** als außenliegender Sonnenschutz
- **Fußbodenheizung** für angenehmen Wohnkomfort
- **Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Feinsteinzeug**
- **Marken-Sanitärkeramik und hochwertige Armaturen**
- Fliesen, Parkett, Betonplatten auf Balkonen und Terrassen
- Außenliegender Sonnenschutz / Raffstores / Rollläden
- **Split-Klimaanlagen in den Aufenthaltsräumen der Dachgeschosswohnungen** für angenehmen sommerlichen Wohnkomfort

Das Projekt verfügt über eine **hauseigene Tiefgarage mit insgesamt 16 Stellplätzen, welche optional zum Kaufpreis von EUR 28.000,- pro Stellplatz erworben werden können**. Die maximale Fahrzeughöhe beträgt 210 cm. **Aufgrund der limitierten Anzahl erfolgt die Vergabe der Stellplätze nach Reihenfolge der Reservierungen**

## **Fazit**

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die großzügige Wohnküche sowie den privaten Außenbereich mit Loggia. Die Loggia bildet eine ideale Erweiterung des Wohnbereichs und schafft zusätzlichen Freiraum im Alltag.

**Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist derzeit mit 01.04.2027 geplant. Aktuell wird jedoch eine frühere Fertigstellung, voraussichtlich im Dezember 2026 bzw. Jänner 2027, angestrebt.**

Für weiterführende Informationen zu diesem Wohnprojekt sowie detaillierte Unterlagen zur Wohnung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne präsentieren wir Ihnen das Projekt in einem persönlichen Gespräch und beraten Sie umfassend zu den verfügbaren Einheiten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap