

**Jetzt 3,6% sparen: Helle 2-Zimmer Balkonwohnung –  
perfektes Zuhause oder Anlageobjekt**



**Objektnummer: 1939/215369**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	298.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Aneta Nosalek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +436605691519

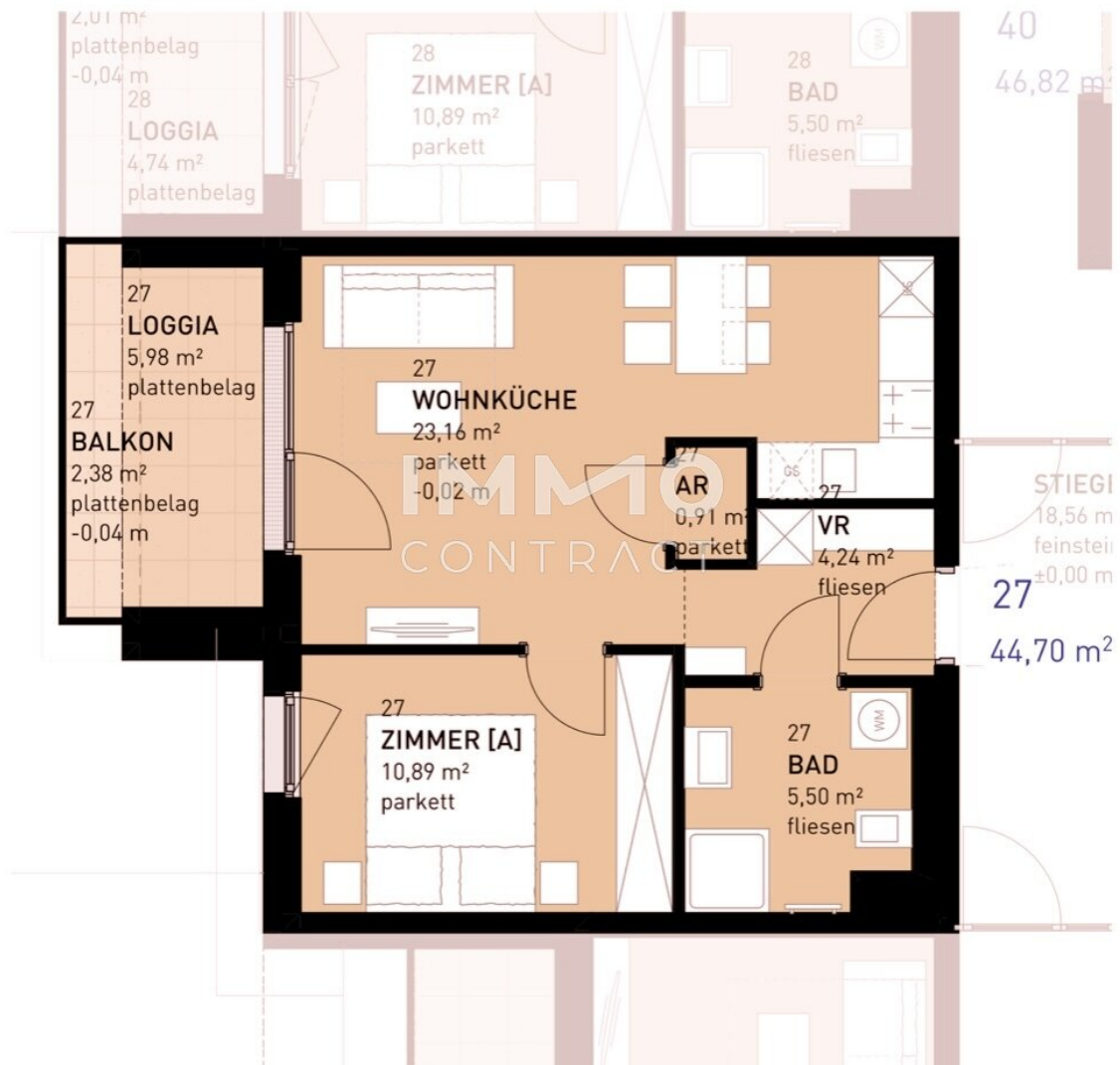








↑ NORDEN



# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnungen mit Freiflächen in der Donaustadt

Modernes Wohnen mit Freiraum – im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein Wohnprojekt, das durch klare Architektur, private Außenflächen und eine angenehme Wohnlage überzeugt.

Die Wohnhausanlage umfasst 65 Eigentumswohnungen sowie zwei Geschäftslokale und bietet ein vielseitiges Wohnangebot für unterschiedliche Lebenssituationen – von kompakten Wohnungen für Singles und Paare bis hin zu großzügig geschnittenen Einheiten für Familien.

Besonderes Augenmerk wurde auf ein angenehmes Wohngefühl gelegt: Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen in Form von Eigengärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien. Diese erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Die Anlage wird über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift erschlossen. Im Kellergeschoss befinden sich Einlagerungsräume sowie ein Fahrradabstellraum, während im Erdgeschoss Kinderwagenraum und Müllraum situiert sind. Zusätzlich steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine hauseigene Tiefgarage mit 34 PKW-Stellplätzen zur Verfügung.

Ein großzügiger Spielplatz im Freien ergänzt das Wohnkonzept und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität für Familien.

So entsteht ein Wohnprojekt, das moderne Architektur, funktionale Grundrisse und ein durchdachtes Freiraumkonzept miteinander verbindet.

## Das Projekt im Überblick

- Neubauprojekt mit 65 Eigentumswohnungen
- 2 Geschäftslokale im Erdgeschoss
- Wohnungen mit Eigengarten, Terrasse, Balkon oder Loggia
- Zentrales Stiegenhaus mit Lift

- Tiefgarage mit 34 PKW-Stellplätzen
- Einlagerungsräume (Kellerabteile)
- Fahrradraum
- Kinderwagenraum
- Müllraum
- Spielplatz und Freiflächen im Außenbereich
- Im Frühjahr 2026 Fertiggestellt

### **Ausstattungshighlights**

- Energieeffiziente Wärmepumpenheizung
- Photovoltaikanlage
- 3-fach verglaste Fenster mit Wärme- und Schallschutz
- Außenliegender Sonnenschutz
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren (RC2)
- Liftanlage über alle Geschosse

- Tiefgarage mit direktem Zugang zum Wohnhaus
- Terrassen, Balkone und Loggien mit Außenbelägen
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeug in Nassräumen und Allgemeinbereichen

## **Lage**

Die Wohnanlage Urban Gardens 22 befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk – Donaustadt, einem Bezirk, der für seine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und großzügigen Grünräumen bekannt ist. Der Standort überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich nur rund 50 Meter von der Liegenschaft entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Umgebung.

Die U-Bahnlinie U2 ist ebenfalls gut erreichbar – etwa über die Stationen Donauspital, Hardeggasse oder Aspernstraße, die Teil der U2-Achse Richtung Stadtzentrum sind.

Auch die Nahversorgung des täglichen Bedarfs ist bequem erreichbar: Supermärkte, Bäckereien sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld, wodurch Besorgungen des Alltags unkompliziert erledigt werden können.

Für Familien bietet die Umgebung ebenfalls eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung, darunter auch die Volksschule Wulzendorfstraße, wodurch kurze Wege für Kinder und Eltern entstehen.

Ein weiterer Vorteil des Standortes ist die Nähe zu Freizeit- und Erholungsangeboten der Donaustadt. Zahlreiche Grünflächen, Radwege sowie Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten Möglichkeiten für Bewegung im Freien und entspannte Stunden außerhalb der eigenen vier Wände. Auch größere Einkaufs- und Freizeitangebote sind gut erreichbar: Das Westfield Donau Zentrum, eines der größten Shopping- und Entertainmentzentren Wiens mit rund 260 Geschäften und Gastronomiebetrieben, befindet sich im 22. Bezirk und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto schnell erreichbar.

Damit verbindet der Standort eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und attraktiven

Freizeitmöglichkeiten – ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause im aufstrebenden 22. Bezirk.

Renderings: Symbolic images (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **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 <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap