# Top geschnittene 3-Zimmer-Balkonwohnung mit Privatgarten im Hof – provisionsfrei!




**Objektnummer: 1939/215366**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 63,33 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Garten:** | 44,56 m² |
| **Keller:** | 3,17 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 399.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







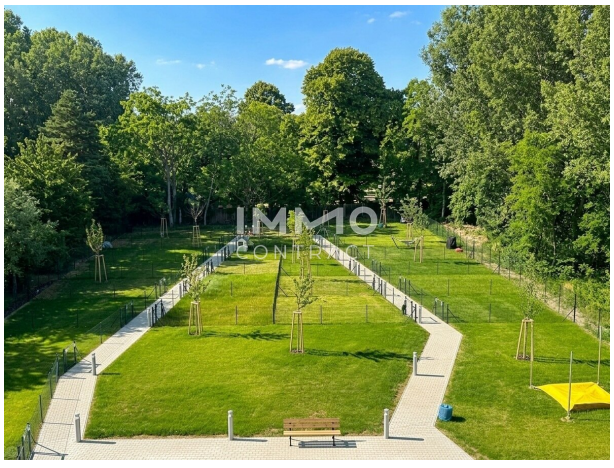




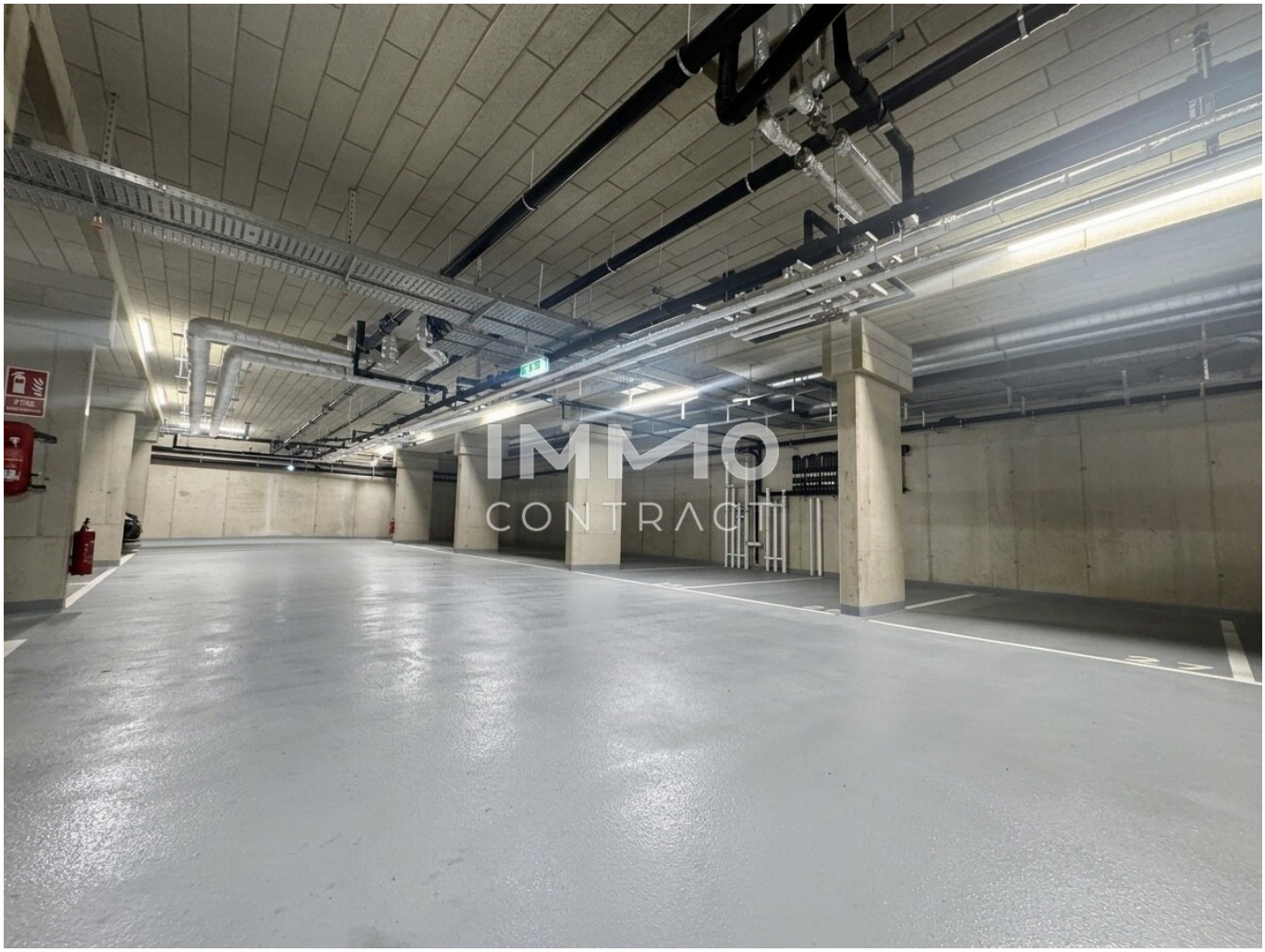














↖ NORDEN


18
BALKON
7,14 m²
plattenbelag
-0,04 m
18
ZIMMER [B]
11,76 m²
parkett
18
WOHNKÜCHE
22,62 m²
parkett
-0,02 m
18
ZIMMER [A]
14,62 m²
parkett
18
BAD
4,61 m²
fliesen
WM
18
VR
6,28 m²
fliesen
18
AR
1,68 m²
parkett
18
WC
1,76 m²
fliesen
18
63,33 m²
17
AR
2,60 m²
fliesen
19
35,77 m²
20
19
VR
19

# Objektbeschreibung

**Eigentumswohnungen mit Freiflächen in der Donaustadt**

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

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.

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

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

Alle Einheiten sind bereits **bezugsfertig** und werden **schlüsselfertig** übergeben und überzeugen durch eine hochwertige, zeitlose Ausstattung. Moderne Sanitäranlagen, ausgewählte Fliesen sowie elegante Eichen-Parkettböden sorgen für ein stilvolles und langlebiges Wohnambiente. Das Projekt wurde bereits im **Mai 2026 fertiggestellt**, der Erwerb erfolgt **provisionsfrei!**

**Das Projekt im Überblick**

- Neubauprojekt mit 65 Eigentums- & Vorsorgewohnungen
- Apotheke und Arzt im Erdgeschoß
- Private Freiflächen bei allen Einheiten: Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien
- Zentrales Stiegenhaus mit Aufzug in alle Geschoße

- Hauseigene Tiefgarage mit 34 PKW-Stellplätzen
- Bereits über zwei Drittel verkauft
- **FERTIGGESTELLT**
- **PROVISIONSFREI**

**Ausstattungshighlights**

- Edle Echtholz-Eichenparkettböden
- Angenehme Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luft-Wärme-Pumpe
- Hochwertige Fliesen- und Sanitärausstattung inklusive
- Mechanische Lüftung mit Ventilatoren in Bad und WC
- 3-fach verglaste Fenster mit Wärme- und Schallschutz
- Außenliegender Sonnenschutz
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren (RC2)
- Frostsichere Auslaufarmatur im Außenbereich jeder Wohnung
- Einlagerungsräume und Fahrradabstellplätze

- Kinderwagenabstellraum und Kinderspielplatz

**Sichern Sie sich jetzt PROVISIONSFREI eine der letzten verfügbaren Wohnungen!**

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt.

**Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!**

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
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