Helle 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Freifläche & top Aufteilung



Objektnummer: 1939/215370

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:	44,76 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	2,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	298.500,00 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745



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











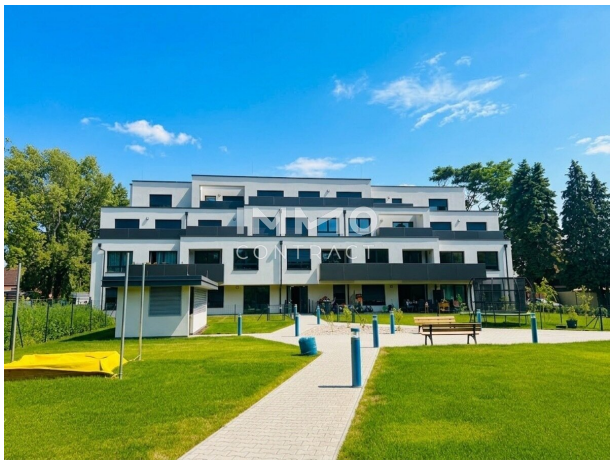




IMMO
CONTRACT


NORDEN
30
ZIMMER [A]
13,58 m²
parkett
29
ZIMMER [A]
10,89 m²
parkett
29
BAD
5,50 m²
fliesen
29
LOGGIA
5,98 m²
plattenbelag
-0,04 m
29
BALKON
2,30 m²
plattenbelag
-0,04 m
29
WOHNKÜCHE
23,20 m²
parkett
-0,02 m
29
AR
0,91 m
parkett
29
VR
4,26 m²
fliesen
29
44,76 m
39
43,32
28
WOHNKÜCHE

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