

**2-Zi Wohnung 46m<sup>2</sup> mit Garten & Balkon in 1220 Wien,  
U-Bahn-Nähe, Tiefgarage! - Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/216036**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wulzendorfstraße 101
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	46,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	50,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Garten:	38,80 m <sup>2</sup>
Keller:	3,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	318.000,00 €
Provisionsangabe:	

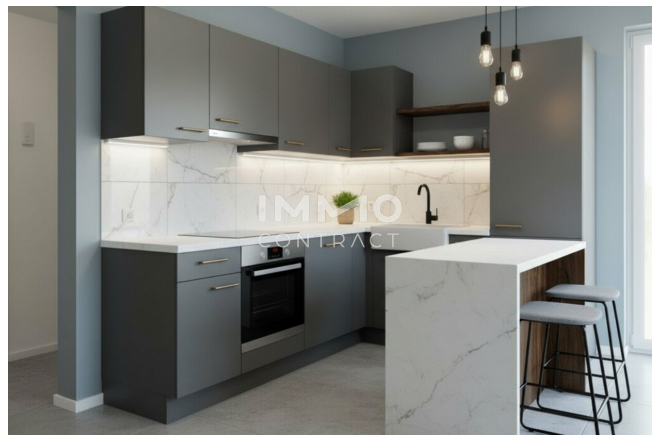
Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ahmed Hassan**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



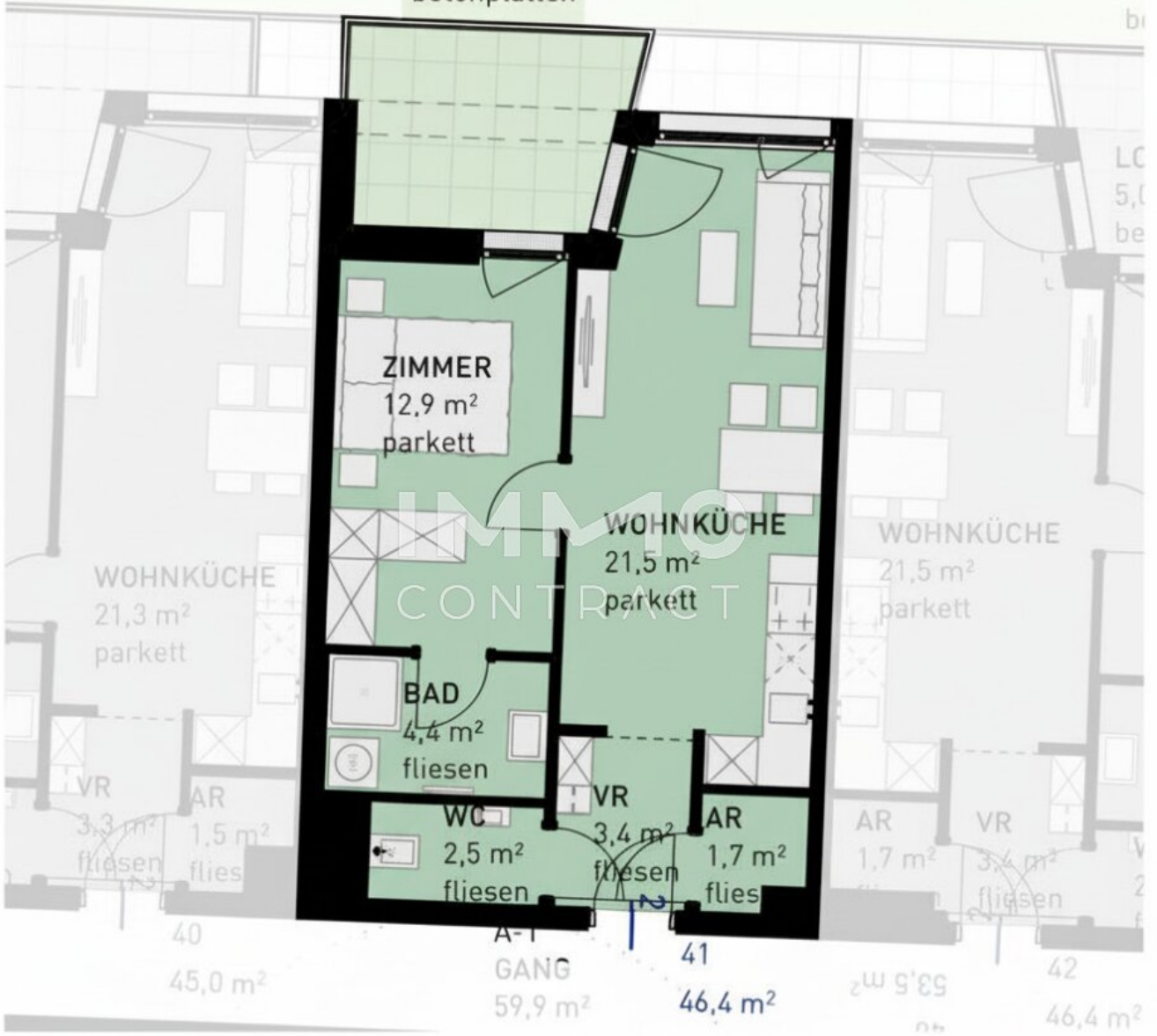




BALCON  
7,6 m<sup>2</sup>  
betonplatten

BALKON  
7,6 m<sup>2</sup>  
betonplatten

B  
3,  
br



# Objektbeschreibung

## Ihr Zuhause zwischen Stadt und Natur

Angrenzend an ein bestehendes Bauvorhaben erweitert das Projekt das Quartier um 80 freifinanzierte, provisionsfreie Eigentumswohnungen sowie 37 PKW-Tiefgaragenstellplätze. Die gut geplanten zwei und drei Zimmer Grundrisse mit Wohnflächen von ca. 34 bis 87 m<sup>2</sup> decken unterschiedliche Lebenssituationen ab und bieten praxisorientierte Raumaufteilungen. Jede Einheit verfügt über eine private Außenfläche – Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten – und schafft zusätzlichen Außenraum für Entspannung und Alltag.

Bei Bedarf an mehr Wohnfläche berät das Vertriebsteam gern: Auf Wunsch lassen sich übereinanderliegende Einheiten zu einer Maisonette (4 Zimmer) verbinden oder nebeneinanderliegende Wohnungen zu größeren Einheiten zusammenlegen. Für Eigentümer besteht optional die Möglichkeit eines eigenen Gartenabteils; alle Gartenflächen werden mit Strom und Wasseranschluss versehen.

Die schlüsselfertige Übergabe umfasst Sanitärinstallationen, Fliesen und Parkettböden, sodass ein bezugsfertiges Wohnen gewährleistet ist. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung; die Wärmeversorgung läuft energieeffizient mittels Luft Wasser Wärmepumpe. Ausführliche Ausstattungsinformationen finden Sie in der Leistungsbeschreibung im Booklet.

## Das Projekt im Überblick

- 80 freifinanzierte, provisionsfreie Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 34 m<sup>2</sup>– 87 m<sup>2</sup>, 2-3 Zimmer
- Jede Wohnung mit privater Freifläche (Loggia, Balkon, Terrasse, Eigengarten)
- Option zur Zusammenlegung von Einheiten
- Optionales Gartenabteil mit Strom- und Wasseranschluss
- 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

- Beziehbar ab Juni 2028

## **Ausstattungshighlights**

- Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- Energieeffiziente Luft- Wasser- Wärmepumpe
- Schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigen Parkettböden und Fliesen
- Moderne Sanitärinstallationen (inklusive im Kaufpreis)
- Fenster: Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale, 3-fach Wärme- und Schallschutzverglasung.
- Lüftung: Mechanische Abluft in Bad/WC mit Nachlauf; Küchenlüftung über nutzerseitige Umluft-Dunstabzugshaube
- Außenanlagen & Garten: Vorgärten, Wege, Spielplatz; Gärten mit Strom (230 V) und Wasseranschluss vorbereitet

## **Lage**

Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Maximale Zeitersparnis im Alltag und hochwertige Erholung direkt vor der Haustür.

Dank der exzellenten Infrastruktur erreichen Sie Nahversorger (Billa, 190 m) sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bequem zu Fuß. Ein besonderes Plus für die Lebensqualität:

Das Donauzentrum, Wiens größtes Shopping- und Entertainmentcenter, liegt in unmittelbarer Nähe und bietet unendliche Möglichkeiten für Einkaufstouren und Freizeitgestaltung. Auch die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Donaushospital (SMZ Ost) erstklassig abgesichert.

Die Freizeitqualität ist durch das Mühlwasser und den angrenzenden Nationalpark unschlagbar – ideal für Sport und Entspannung im Grünen. Gleichzeitig garantiert die perfekte Anbindung an die U2 sowie die Autobahnen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und des Flughafens.

Fazit: Ein ideales Zuhause für alle, die kurze Wege, urbane Vielfalt und direkte Naturnähe schätzen.

Hinweis zum Kaufpreis: Es handelt sich um provisionsfreie Angebote für Käufer – Sie sparen die übliche Vermittlungsprovision in Höhe von 3,6 % (inkl. MwSt.).

Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie mich gern jederzeit.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <725m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <250m

Universität <2.625m

Höhere Schule <2.525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <3.175m

**Sonstige**

Geldautomat <625m

Bank <700m

Post <675m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <825m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <2.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap