

**NEUBAU-HIGHLIGHT 3-ZIMMER | ERSTBEZUG | BALKON |
DONAUSTADT | U2 & LOBAU | JETZT KAUFEN**



Objektnummer: 7939/2300162733

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	366.520,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elena Trapitsyna

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf



Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Die moderne Neubauwohnung befindet sich in begehrter Grünruhelage im 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt), in einer ruhigen Seitengasse nahe dem Biberhaufenweg. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Eigennutzer und Anleger.

Nur wenige Minuten entfernt liegen das Mühlwasser, die Lobau sowie der Nationalpark Donau-Auen – eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens mit zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite. Ein Supermarkt ist bequem fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien bieten eine rasche Verbindung zur U-Bahnlinie U2 sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten, wodurch die Wiener Innenstadt bequem erreichbar ist.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum und bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich.

Garage optional verfügbar. Kaufpreis: EUR 28.800,–.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap