

## **Kompakte 2-Zimmer-Wohnung in modernem Niedrigenergie-Neubau mit Loggia**



Wohnbereich

**Objektnummer: 11474**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,86 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	50,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	110,15 €
Heizkosten:	23,20 €
USt.:	14,60 €

## Ihr Ansprechpartner



### Martina Schütz

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

T +43 1 9971293  
H +43 699 17089345  
F +43 1 997129310










**IMMOBILIENCARD**  
 Berufsausweis für Immobilienreuhänder


**Martina Schütz**  
 Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
 Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Eigentümerin**  
 Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
 Standort

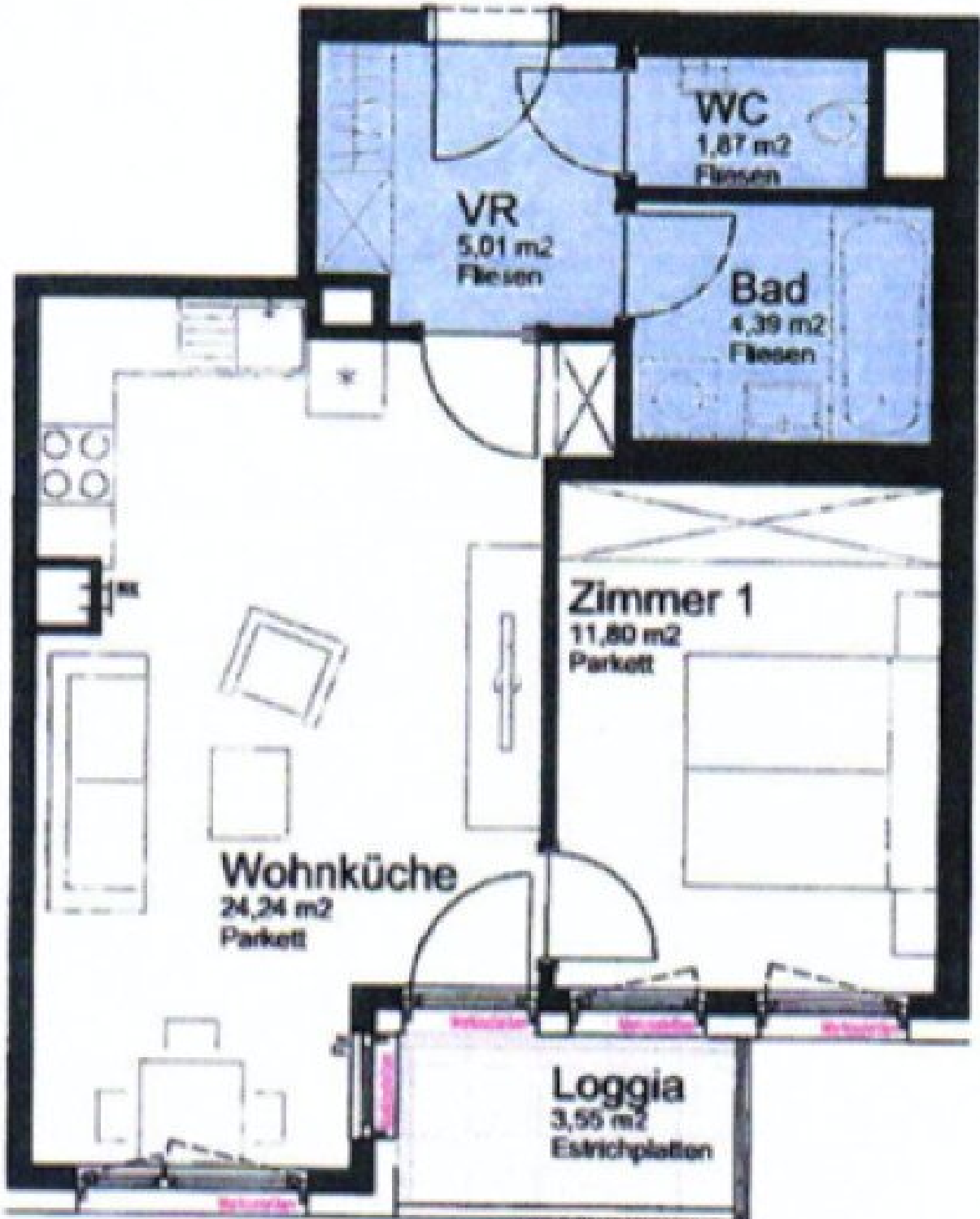
**AT01011043**  
 Treuhänder-Nummer

**379995t**  
 Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2027**




TOP 20



Brüning BK-1,10m 4.007

## Objektbeschreibung

Diese sonnige und freundliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines modernen Niedrigenergie-Neubaus mit Lift.

### Highlights der Wohnung:

- Offener Wohnbereich mit moderner Küche
- Ca. 3,5 m<sup>2</sup> große Loggia mit südlicher Ausrichtung
- Gemütliches Schlafzimmer
- Vorraum, Badezimmer mit Badewanne und separates WC mit Handwaschbecken
- Hochwertige Ausstattung: Parkettböden, effiziente Deckenheizung bzw. Deckenkühlung, Außen-Senkrecht-Markisen.

Dank der Niedrigenergie-Bauweise profitieren Eigentümer von niedrigen Heizkosten. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

### Zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen:

- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Großer Gemeinschaftsraum mit Garten und Kinderspielplatz
- Ein Garagenplatz kann optional zum Preis von € 30.000,- erworben werden

### Lage & Anbindung:

- Nur ca. 300 m zum Kagraner Platz (U1)

- Ca. 250 m zur Straßenbahnlinie 26 mit direkter Anbindung zur U6 Floridsdorf
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- Das Donauzentrum und weitere Shoppingmöglichkeiten sind schnell erreichbar
- Naherholung an der Alten Donau

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit praktischer Lage und hoher Lebensqualität – ideal für Paare oder Singles, die Komfort und gute Verkehrsanbindung schätzen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap