# Entzückende Dachgeschoss Wohnung an der Lobau!



© RealAgency

**Objektnummer: 11407**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Englisch-Feld-Gasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,46 m² |
| **Nutzfläche:** | 67,58 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 380.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



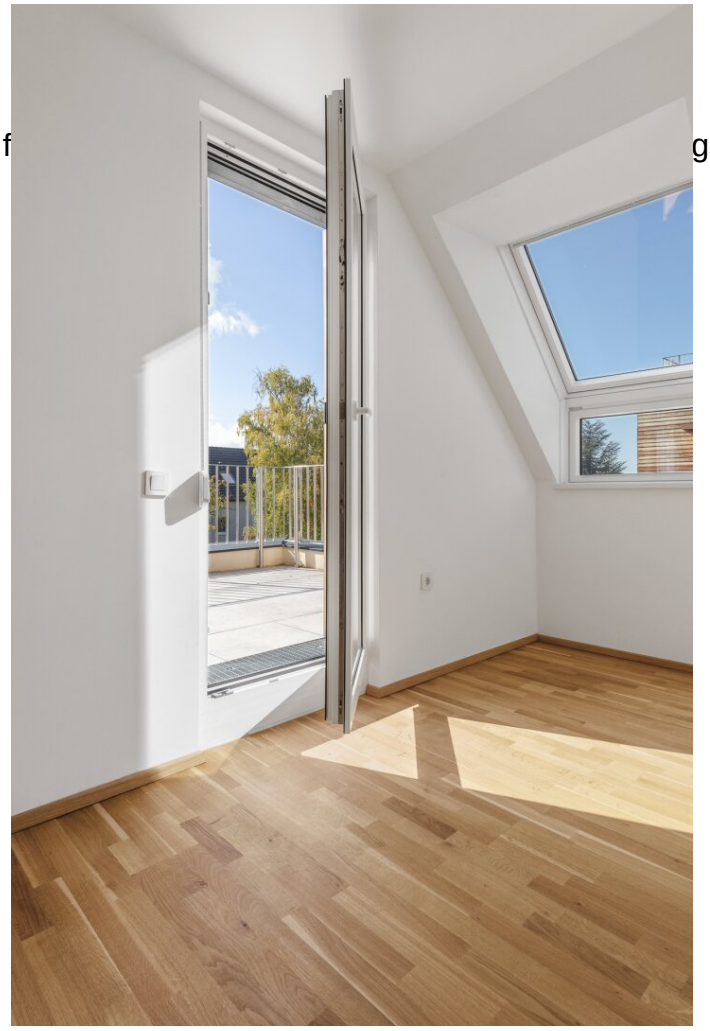
**Martina Schütz**

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

T +43 1 9971293

H +43 699 17089345
F +43 1 997129310

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.

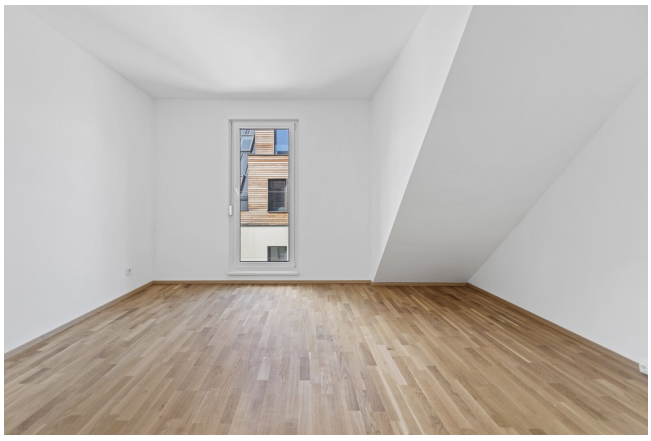





























IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder
Martina Schütz
Vorname/Name
Accenta Immobilien e.U.
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder
gültig bis
Eigentümerin
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort
12/2027
AT01011043
Treuhänder-Nummer
379995t
Firmenbuchnummer
WKO

LOBAURA
WOHNEN AN DER LOBAU

**Englisch-Feld-Gasse 22, 1220 Wien**

| **Tür 5** | **1. DG** |
|---|---|
| Vorraum | 7,63m² |
| Abstellraum | 1,75m² |
| Bad | 3,66m² |
| WC | 1,70m² |
| Wohnküche | 29,68m² |
| Zimmer | 16,04m² |
| **Wohnfläche** | **60,46m²** |
| Balkon | 7,12m² |
| Lagerraum | 2,34m² |






1:100

0 1 5

+43 699 17089345
martina.schuetz@accenta-immo.at

N

# Objektbeschreibung

**Direkt an der Lobau, in absoluter Ruhelage, entstand ein moderner Neubau in nachhaltiger Bauweise.**

Die beiden Wohnhäuser umfassen jeweils nur sieben Wohneinheiten und bieten damit eine angenehme, familiäre Atmosphäre in naturnaher Umgebung – ideal für alle, die Ruhe und Erholung suchen.

Umgeben von liebevoll gestalteten Gärten und dennoch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, stehen sieben Eigentumswohnungen mit Terrasse oder Garten zum Verkauf.

Das Angebot reicht von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen – perfekt auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse abgestimmt.

Die Übersicht aller Objekte finden Sie auf der Projekthomepage: www.lobaura.at

**Infrastrukturentwicklung: Lobau-Tunnel & Lückenschluss S1**

Ab 2026 startet der Bau des nördlichen Abschnitts Knoten Süßenbrunn – Groß-Enzersdorf.

Zudem ist laut mehreren Medienberichten auch der Bau des Lobau-Tunnels vorgesehen.

Käuferinnen und Käufer profitieren künftig nicht nur von der Seestadt und der U2-Anbindung, sondern auch von der zusätzlichen Verkehrsanbindung durch den Lobau-Tunnel.

Auch wenn der Baustart noch einige Jahre entfernt ist, bedeutet das langfristig eine deutliche Aufwertung der Lage – ein klarer Vorteil für alle, die bereits jetzt investieren.

**Top 5 - Wohnung mit Balkon im 1. Dachgeschoss**

Diese helle und freundliche 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss eines neu errichteten Wohnhauses mit nur sieben Wohneinheiten in absoluter Ruhelage.

Im Gegensatz zu großen Wohnanlagen genießt man hier eine familiäre und naturnahe Atmosphäre, die besonders für Ruhe- und Erholungssuchende ideal ist.

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Der Balkon mit südwestlicher Ausrichtung lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das Raumangebot wird durch ein gemütliches Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer mit Fenster ergänzt.

Die Ausstattung umfasst hochwertigen Parkettboden in den Wohnräumen sowie Fliesen im Vorraum und in den Sanitärräumen. 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien sorgen für optimalen Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt energieeffizient über eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich steht im Haus ein großzügiger Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung.

Ein KFZ-Abstellplatz im Hof kann um EUR 19.900,-- erworben werden.

**Lage und Umgebung:**

Das Neubauprojekt liegt in einer idyllischen und ruhigen Straße, nur wenige Schritte von der Lobau entfernt. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Spaziergänge.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie 26A mit Anschluss zur U2 bestens gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet das nahegelegene Marchfeld-Center mit einer Vielzahl an Geschäften.

**Fotonachweis © RealAgency**

**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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.750m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap