

**Provisionsfrei! Moderne 3 Zimmer-Wohnung (Erstbezug)  
mit hochwertiger Ausstattung, Klimaanlage und schönem  
Süd-Ost Garten. Direkt beim Prater!**



**Objektnummer: 2258/152**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	29,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 0,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 36,80
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.801,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	256,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +4367761361090  
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zwischen Donauufer und urbanem Puls entsteht in der Dammhaufengasse, mitten in der Leopoldstadt, ein neues Wohnjuwel: 14 Eigentumswohnungen, die zeitgemäßes Design mit grüner Umgebungsqualität verbinden. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen rund 60 m<sup>2</sup> und 131 m<sup>2</sup> – vom kompakten Rückzugsort bis zur großzügigen Familienwohnung ist alles vertreten. Loggien, Terrassen und private Gärten im Erdgeschoss erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen echte Aufenthaltsqualität im Freien.

## Architektur & Ausstattung

Klare Linien, eine reduzierte Formensprache und eine selbstbewusste, zugleich zurückhaltende Fassadengestaltung prägen das Erscheinungsbild der Anlage – passend zur ruhigen, grünen Lage nahe der Donau. Jede Einheit verfügt über eine nach Süden ausgerichtete Freifläche, die für viel natürliches Licht und angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Zur gemeinschaftlichen Infrastruktur zählen:

- Ein vollständig unterkellertes Gebäude
- Private Kellerabteile für jede Wohnung
- Fahrradabstellräume
- Technikräume
- 16 optional erwerbbarer Tiefgaragenplätze

## Wohnung Top 1.02 im Detail

- **Wohnfläche: 78,41 m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer**

- **Terrasse: 6,27m<sup>2</sup>**

- **Garten: 29,65m<sup>2</sup>**

Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigen Materialien, großzügigen Verglasungen, Klimatisierung sowie elektrischen Außenbeschattungen in sämtlichen Wohnräumen – ein Zuhause, das keine Kompromisse eingeht.

### **Lage & Umgebung**

Die Dammhaufengasse vereint, was viele suchen: citynahes Wohnen mit unmittelbarem Zugang zur Natur. Prater, Donauinsel und die Hauptallee liegen nur wenige Gehminuten entfernt und laden zum Laufen, Radfahren oder einfach zum Durchatmen ein.

### **Anbindung & Nahversorgung:**

- U2-Station Donaumarina
- Bahnhof Praterkai
- Buslinien 77A und 80B mit Anschluss an U2 Stadion und die S-Bahn Handelskai
- Stadion Center mit Supermärkten, Drogerien und Gastronomie
- Schulen, Kindergärten und Ärzte fußläufig erreichbar
- Nähe zur WU Wien und bedeutenden Unternehmensstandorten – auch ein attraktiver Standort für Anleger

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap