

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



Objektnummer: 2258/209

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m²
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,50 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 0,73 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 36,80
Kaufpreis:	638.500,00 €
Kaufpreis / m²:	4.911,54 €
Betriebskosten:	187,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

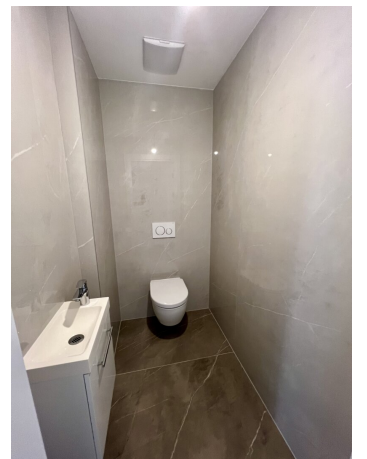
Alexander Kalinowski

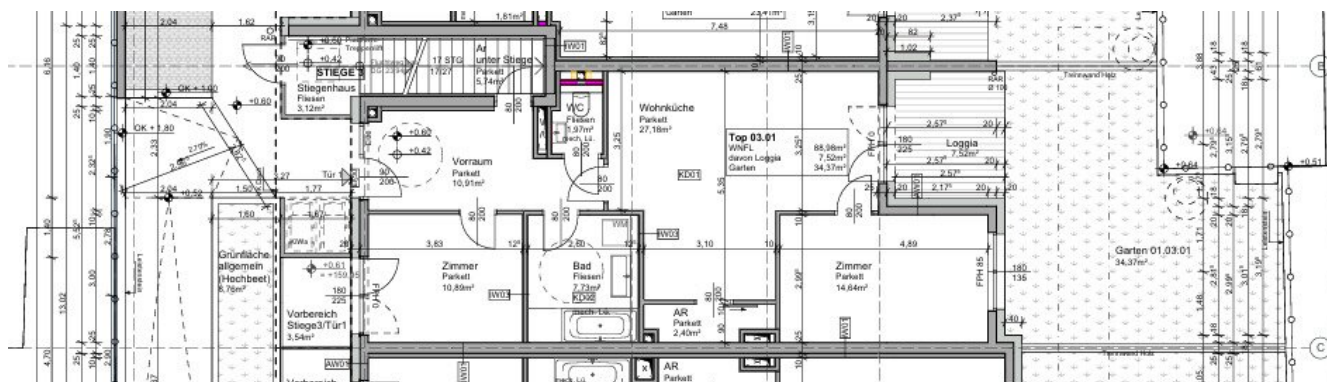
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090









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 m² und 131 m² – 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 Formsprache 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 3.01 im Detail

- **Wohnfläche: 89 m²**
- **3 Zimmer**

- **Terrasse: 7,5 m² + 34,5 m² Garten**

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