

Provisionsfreier Erstbezug nahe Donauinsel: geräumige Gartenwohnung mit 7 Zimmern für die große Familie oder die Kombination Wohnen und Arbeiten.



Objektnummer: 1853/74

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,06 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	157,00 m ²
Keller:	3,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	385,00 €
Sonstige Kosten:	137,13 €

Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







LEGUAN

Audorfstrasse | 1210 WIEN

TOP 2 - V2

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche 148,06 m²
Freiflächen 186,28 m²
WNFL GESAMT 148,06 m²

Flächenaufstellung

AR	3,13 m ²
Bad 1	4,34 m ²
Bad 2	4,31 m ²
Gang	14,02 m ²
Garderobe 1	4,99 m ²
Garderobe 2	5,14 m ²
Küche	18,12 m ²
Wohnzimmer	24,42 m ²
Zimmer 1	11,05 m ²
Zimmer 2	11,05 m ²
Zimmer 3	11,05 m ²
Zimmer 4	11,05 m ²
Zimmer 5	10,71 m ²
Zimmer 6	10,69 m ²
Summe	148,06 m ²

Garten 2.0	82,44 m ²
Garten 2.1	30,22 m ²
Garten 2.2	10,77 m ²
Garten 2.3	13,21 m ²
Garten 2.4	20,34 m ²
Terrasse 1	2,54 m ²
Terrasse 2	15,81 m ²
Terrasse 3	11,25 m ²
Summe	186,28 m ²
Kellerabteil 2	3,67 m ²

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR Abstellraum
KA Kellerabteil
WM Waschmaschine
HT Handtuchhalter
DFF Dachflächenfenster
LRH Lichte Raumhöhe

Bauverlei:
ADL Immobilienentwicklung GmbH
Friedrichstrasse 101/11 1220 Wien

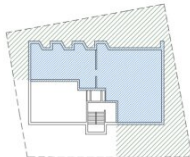
Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Bilrothstrasse 6/5, A-1190 Wien

Beratung und Verkauf:
Wendelin Wolleke
+43 676 413 72 52
wendelin.wolleke@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und baupraktische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungen und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilanz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

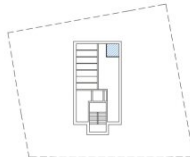
Planstand vom 09.01.2026

LAGE WOHNUNG TOP2



ERDGESCHOSS

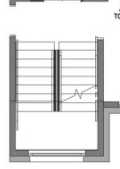
LAGE KELLERABTEIL



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERABTEIL



GRUNDRISS WOHNUNG

EG | TOP 2



1:100

LEGUAN
Audorfgrasse | 1210 WIEN

ÜBERSICHT Untergeschoss

In den Aufenthaltsräumen werden
lichte Raumhöhen von min. 2,50m
ausgeführt.

AR Abstellraum
KA Kellerabteil
WM Waschmaschine
HT Handtuchhaken
DFF Dachflächenfenster
LRH Lichte Raumhöhe

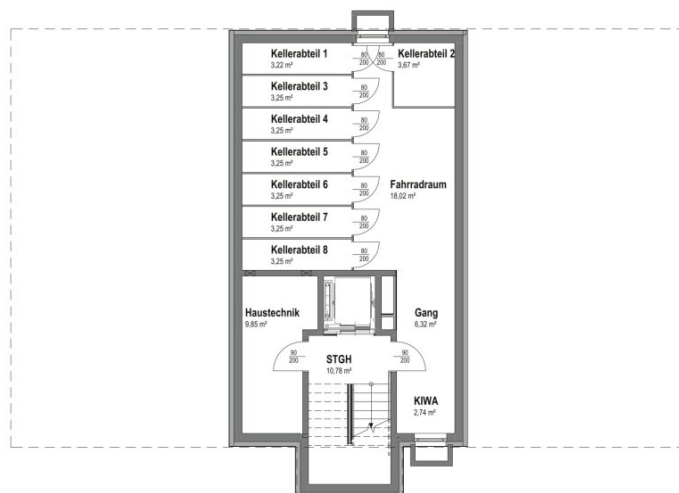
Bauverlei:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Friedrichgasse 101/11 1220 Wien

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Bilrothstrasse 6/5, A-1190 Wien

Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollek@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen,
hautechnischer und konstruktiver Maßnahmen
vorbehalten. Statistische und bauphysikalische
Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnung und
Raumgrößen sind Circaangaben und können
sich aufgrund der Detail- und
Ausführungsgestaltung sowie Bauteilanz ändern.
Dieser Plan ist zum Anfertigen von
Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt
i. Bsp- und Ausstattungsbeschreibung.
Hautechniksymbole und Sanitärkeramik
(Badewanne, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht
maßgenau und definieren nur die Lage.
Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im
Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 09.01.2026



UG

0 2 4 10 m
1:100

LEGUAN

Audorfstraße | 1210 WIEN

ÜBERSICHT Erdgeschoss

In den Aufenthaltsräumen werden
Lichte-Raumhöhen von min. 2,50m
ausgeführt.

AR Abstellraum
KA Kellerabstell
WM Waschmaschine
HT Handtuchhalter
DFF Dachflächenfenster
LRH Lichte Raumhöhe

Bauherber:

ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Friedrichstraße 101/11 1220 Wien

Planverfasser:

Architekt DI Christoph Hackl
Bilrothstraße 6/5, A-1190 Wien

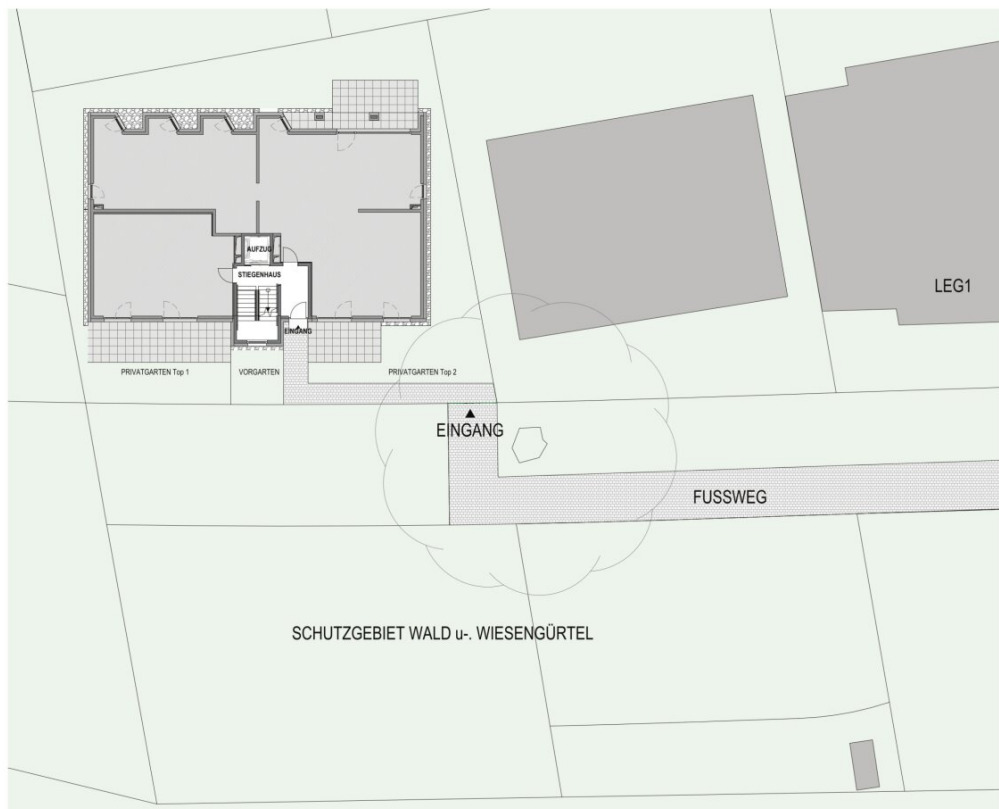
Beratung und Verkauf:

Wendelin Wolleke
+43 676 413 72 52
wendelin.wolleke@adl-immobilien.at

Bemerkung:

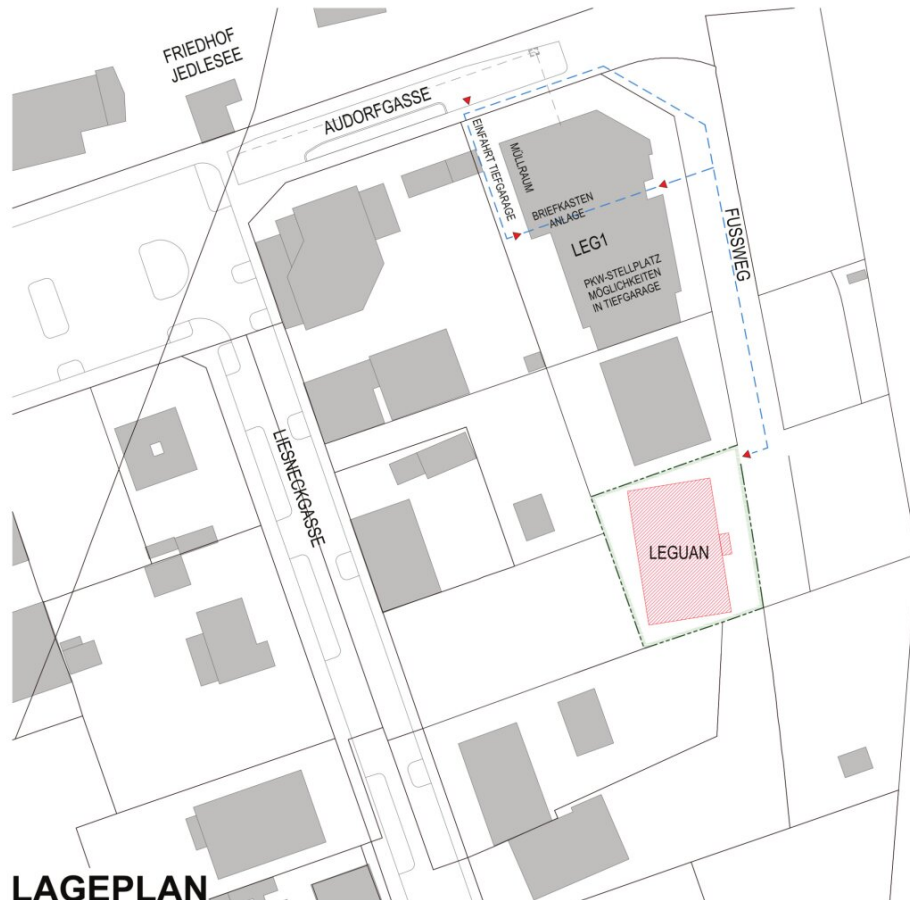
Änderungen infolge Behördenauflagen,
hauslicher und konstruktiver Maßnahmen
vorbehalten. Statistische und baupraktische
Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnung und
Raumgrößen sind Circaangaben und können
sich aufgrund der Detail- und
Ausführungsgestaltung sowie Bauteilanz ändern.
Dieser Plan ist zum Anfertigen von
Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt
i. Bsp- und Ausstattungsbeschreibung.
Haustechniksymbole und Sanitärkeramik
(Badewanne, Wäschekorb, WC etc.) sind nicht
maßgenau und definieren nur die Lage.
Einrichtungsgestaltung inkl. Küchen sind im
Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 09.01.2026



EG

0 4 8 20 m
1:200



LAGEPLAN

LEGUAN
Audorf Gasse | 1210 WIEN



SCHUTZGEBIET
WALD- u. WIESENGÜRTEL

Objektbeschreibung

Großzügige 7-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Eigengarten und Kellerabteil – Garagenstellplatz optional erhältlich.

Geplanter Baubeginn: Herbst/ Winter 2026 - Fertigstellung: Frühjahr/ Sommer 2028

Diese gemütliche und hervorragend geschnittene 7-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 148 m² Wohnfläche, zwei Terrassen mit insgesamt rund 30 m² sowie einen ca. 157 m² großen Eigengarten – ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum verbinden möchten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobenschränke. Von hier aus gelangen Sie in zwei der insgesamt sechs getrennt begehbaren (Schlaf-)Zimmer – eines davon mit Zugang zur Terrasse, das andere mit direktem Zugang in den Garten. Linker Hand öffnet sich die geräumige Wohnküche – das Herzstück der Wohnung. Hier finden Kochen, Genießen und geselliges Beisammensein den idealen Rahmen. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die zweite Terrasse sowie in den herrlichen Eigengarten – der perfekte Ort, um bei einer Tasse Kaffee oder Tee die Seele baumeln zu lassen.

Über einen durchdacht geplanten Gang erreichen Sie die weiteren vier (Schlaf-)Zimmer, die beiden Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Beide Badezimmer sind mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet. Im Abstellraum befindet sich der vorbereitete Anschluss für eine Waschmaschine sowie zusätzlicher Stauraum für Dies und Das.

Familienfreundliche Wohnhausanlage

Ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil bietet weiteren Stauraum und rundet dieses attraktive Wohnangebot perfekt ab.

Highlights

- Massive Bauweise
- 3-fach verglaste Fenster

- Schlüsselfertige Ausführung
- Hochwertige Parkettböden und großformatige Feinsteinzeug-Fliesen (60 × 60 cm bzw. 30 × 60 cm)
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Zwei Badezimmer mit jeweils Dusche, Waschtisch und WC
- Zwei Terrassen und ca. 157 m² Eigengarten
- Optionaler KFZ-Stellplatz
- Kellerabteil
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Vorbereitung für eine Klimaanlage

Ich freue mich auf Ihre unverbindliche Anfrage und darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Familienwohnung bei einem persönlichen Beratungstermin präsentieren zu dürfen.

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen von der Eigentümerin und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

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://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap