

Wohnraum auf Eigengrund – Doppelhaushälfte an der Alten Donau



Alte Donau

Objektnummer: 1970/411

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	171,34 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	175,00 m ²
Keller:	59,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.595.000,00 €
Provisionsangabe:	

57.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien





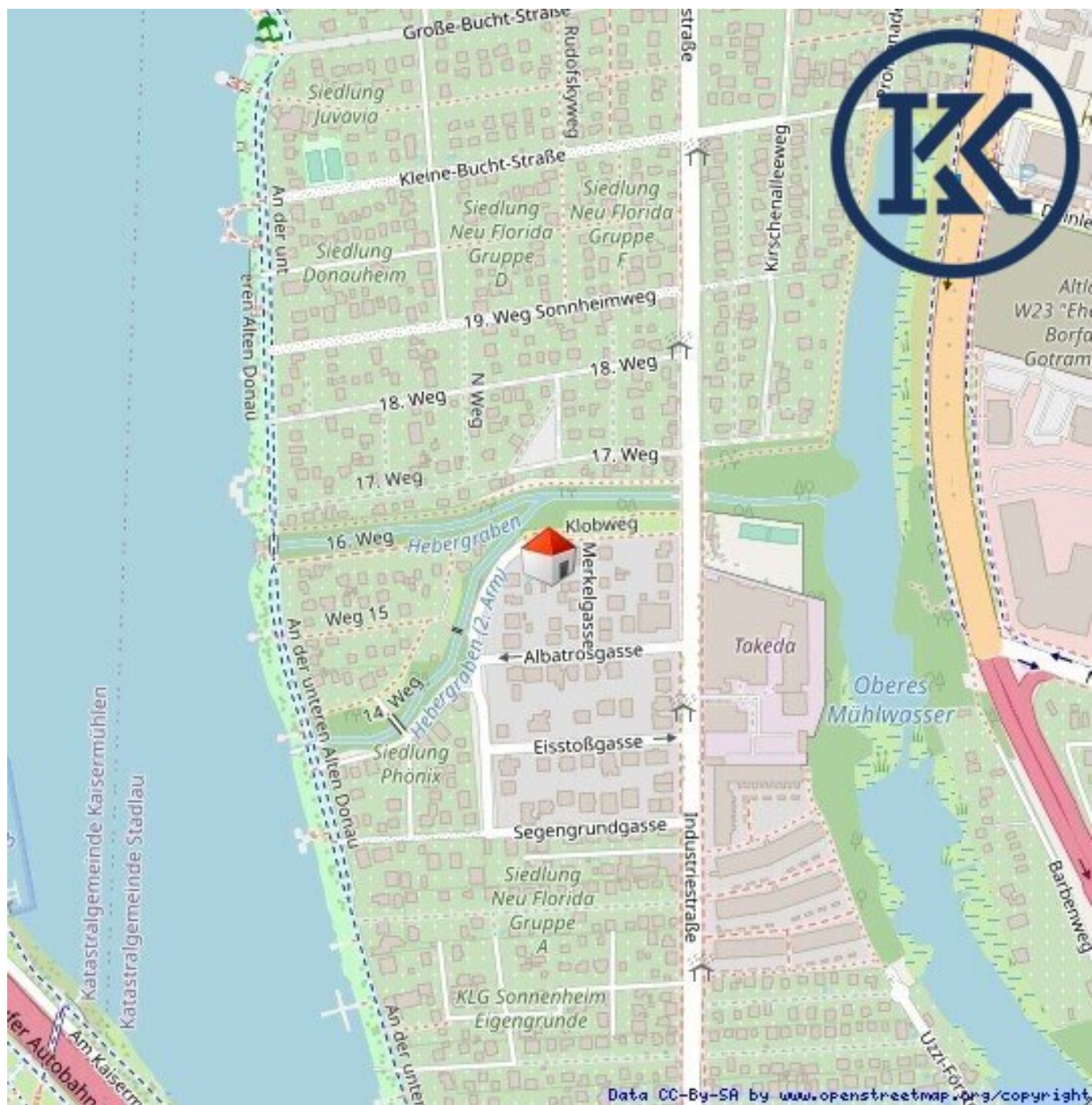
Energiekennzahlen

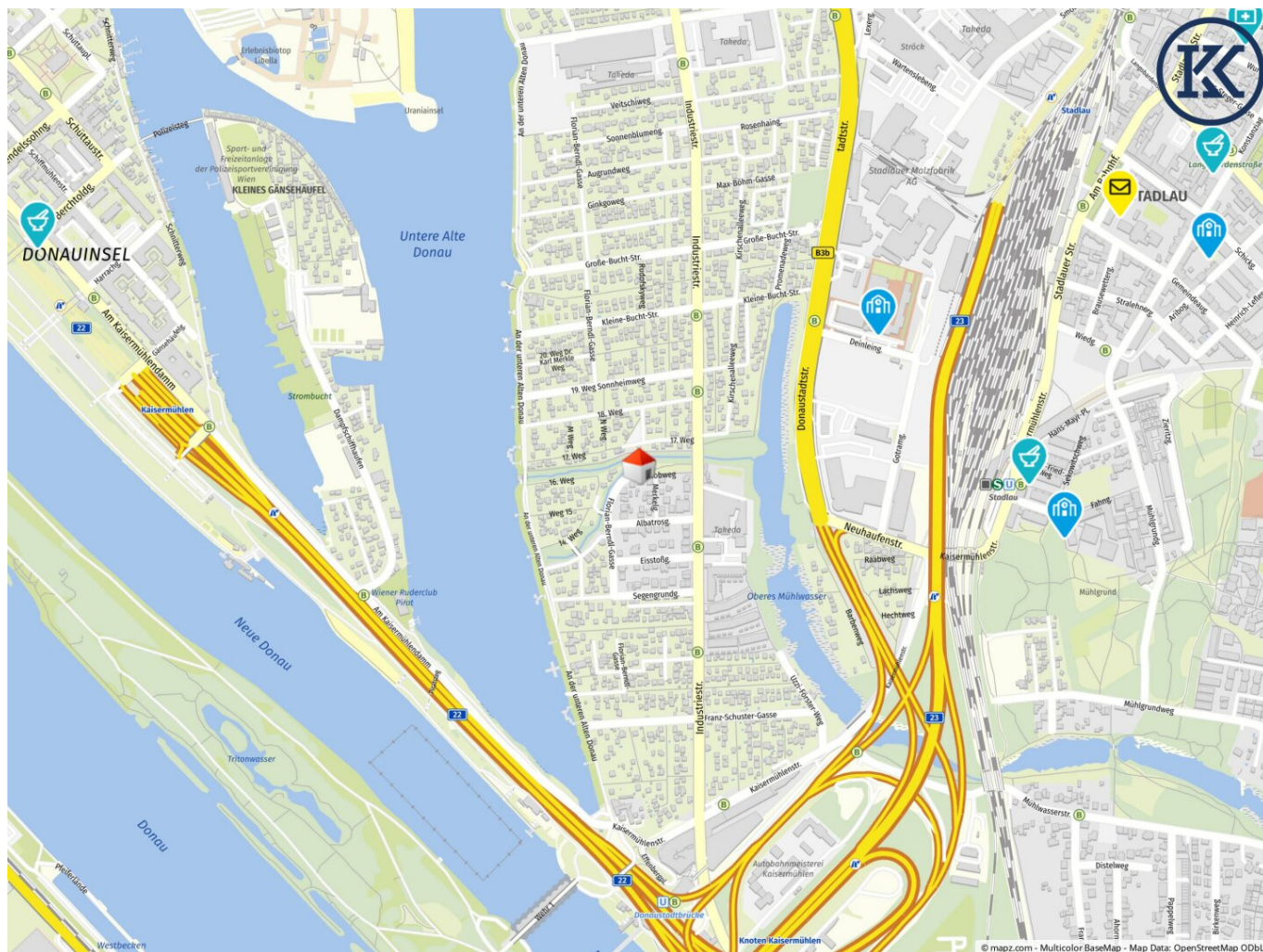
HWB
kWh/(m² · a)

fGEE



A++		
A+		0,60
A		
B	30,90	
C		
D		
E		
F		
G		





Objektbeschreibung

Wohnen zwischen Alter Donau und Donauinsel – eine Adresse, die für sich spricht

In einer der begehrtesten Lagen Wiens entsteht mit dieser neuwertigen Doppelhaushälfte (Baujahr 2024) ein Zuhause, das gehobene Ansprüche in jeder Hinsicht erfüllt. Auf 171,34 m² Wohnfläche verteilt sich ein durchdachtes Raumkonzept über drei Ebenen – ergänzt durch einen 59,62 m² großen Wohnkeller mit Tageslicht, einen privaten Garten von 252 m² sowie zwei Terrassen mit insgesamt knapp 40 m².

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit bodentiefen Verglasungen das Zentrum des Hauses und öffnet sich fließend zum Garten. Die maßgefertigte Tischlerküche – ausgestattet mit Geräten von Gaggenau und Miele sowie einem Quooker für kochendes, gekühltes und sprudelndes Wasser direkt aus der Armatur – setzt hier bewusst ein Zeichen für Qualität statt Beliebigkeit. Das Obergeschoss bietet drei helle Zimmer und ein großzügiges Familienbad, während das Dachgeschoss ganz der Master-Suite vorbehalten ist: ein loftartiger Rückzugsort mit eigenem Dressing Room, Designerbad und privater Terrasse mit Rundumblick.

Fußbodenheizung und -kühlung über eine STIEBEL-Luftwärmepumpe, Klimaanlage in allen Räumen, elektrische Außenjalousien, Alarmanlage und Wallbox runden die technische Ausstattung auf hohem Niveau ab. Ein Haus für alle, die Design, Komfort und Ruhe nicht getrennt voneinander denken wollen.

Living Between the Alte Donau and Danube Island – An Address That Speaks for Itself

Set in one of Vienna's most sought-after residential areas, this near-new semi-detached house (built 2024) delivers refined living at every turn. Spread across 171.34 m² over three levels, the thoughtfully designed layout is complemented by a 59.62 m² daylight basement level, a private 252 m² garden, and two terraces totalling nearly 40 m².

On the ground floor, a spacious open-plan living and dining area with floor-to-ceiling glazing forms the heart of the home, flowing seamlessly into the garden. The bespoke joinery kitchen — fitted with Gaggenau and Miele appliances and a Quooker tap delivering boiling, chilled, and sparkling water on demand — makes an unmistakable statement of quality. The upper floor offers three bright bedrooms and a generous family bathroom, while the entire top floor is reserved for the master suite: a loft-style retreat with its own dressing room, designer bathroom, and private roof terrace with panoramic views.

Underfloor heating and cooling via a STIEBEL air-source heat pump, air conditioning in every room, electric external blinds, an alarm system, and an EV wallbox round out a technical specification of the highest standard. A home for those who refuse to separate design, comfort, and tranquillity.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.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 <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap