

Compact Living, Big Garden – Ground-Floor Charm on the Alte Donau



Lage

Objektnummer: 1970/490

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	59,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	114,39 m ²
Keller:	5,87 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Provisionsangabe:	

19.944,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

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

T +43 1 890 98 33









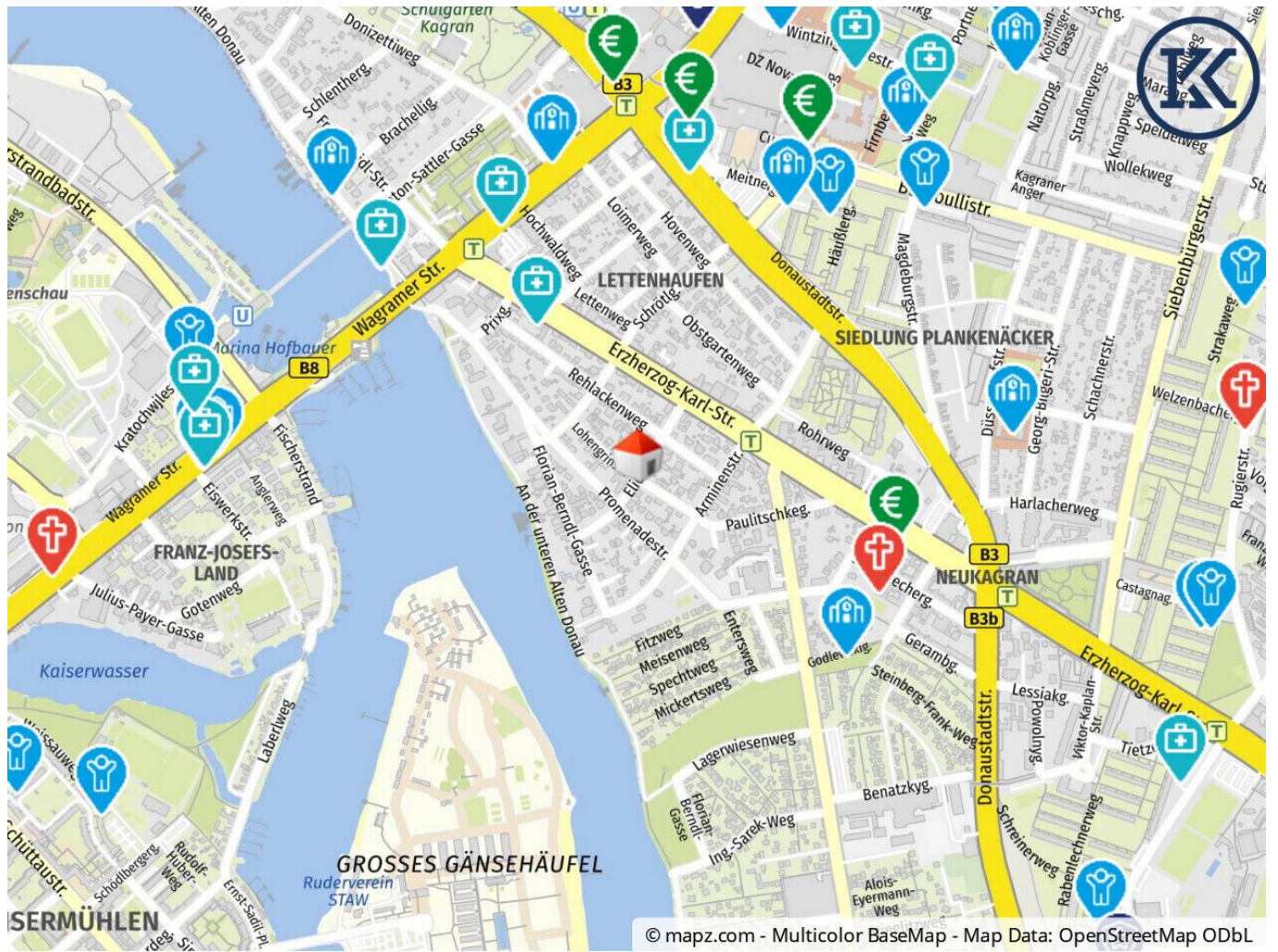


Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B	39,10	
C		
D		
E		
F		
G		









Objektbeschreibung

Kompakte Gartenwohnung im Erdgeschoss

Diese attraktive Gartenwohnung entsteht im hochwertigen Neubauprojekt EG24 an der Alten Donau. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen, die Fertigstellung ist für 2026/2027 geplant. Je nach Baufortschritt sind individuelle Grundrissanpassungen derzeit teilweise noch möglich, sodass zukünftige Eigentümer ihre Wohnung nach persönlichen Wünschen mitgestalten können.

Mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 59,10 m² überzeugt die Wohnung durch einen intelligent geplanten Grundriss, der jeden Quadratmeter optimal nutzt und ein modernes, angenehmes Wohngefühl schafft. Die offene Raumgestaltung und großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight bildet der Außenbereich: Über die ca. 8,16 m² große Terrasse gelangt man direkt in den großzügigen Privatgarten mit rund 114,39 m². Diese grüne Freifläche bietet viel Platz für Erholung, Urban Gardening oder gesellige Stunden im Freien und schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität mitten in der Stadt.

Ein privates Kellerabteil mit ca. 5,87 m² ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare sowie als attraktive Vorsorge- oder Anlagewohnung. Die ruhige Lage nahe der Alten Donau verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und macht dieses Neubauprojekt zu einer besonders attraktiven Investition in die Zukunft.

Vorsorge (Netto) Schlüsselfertig: 514.000 Euro

Compact Ground-Floor Garden Apartment

This attractive garden apartment is part of the EG24 new-build development at Alte Donau, where construction is already underway. Completion is scheduled for 2026/2027. Depending on the stage of construction, custom layout modifications may still be possible, allowing future owners to tailor the apartment to their individual preferences.

With a planned living area of approximately 59.10 m², the apartment offers a smart and efficient layout that maximises every square metre while creating a bright and contemporary living environment. Large windows and the open design provide an inviting atmosphere filled with natural light.

A standout feature is the outdoor space: the approx. 8.16 m² terrace opens directly onto a generous private garden of around 114.39 m². This exceptional outdoor area offers plenty of room for relaxing, entertaining, urban gardening, or simply enjoying a peaceful green retreat in one of Vienna's most sought-after residential locations.

A private cellar compartment of approximately 5.87 m² provides valuable additional storage space and completes this well-designed property.

This apartment is an excellent choice for singles or couples, while also representing an attractive investment or buy-to-let opportunity. Its peaceful location close to the Alte Donau combines natural surroundings with excellent transport connections and urban convenience, offering outstanding long-term value.

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap