Luftiges Dachgeschoss-Refugium: Atemberaubende 2-Zimmer-Wohnung mit beeindruckender Freifläche



Wohnküche

Objektnummer: 1970/509

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	47,82 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,25 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	444.000,00 €

Provisionsangabe:

15.984,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

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

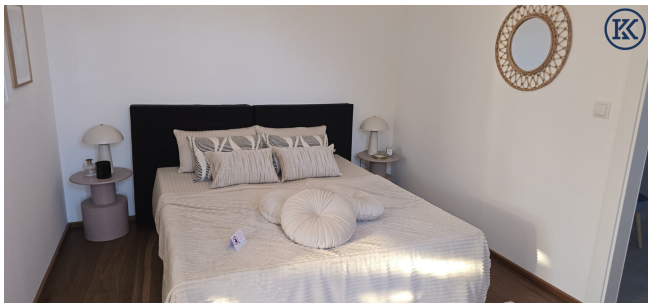
T +43 1 890 98 33


THIS
KITCHEN
IS FOR
DANCING


THIS
KITCHEN
IS FOR
DANCING

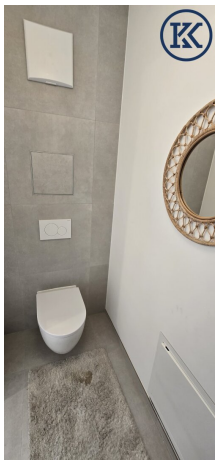


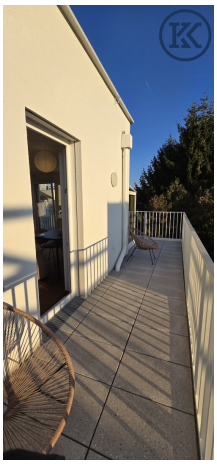































KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
















Strandcafé

















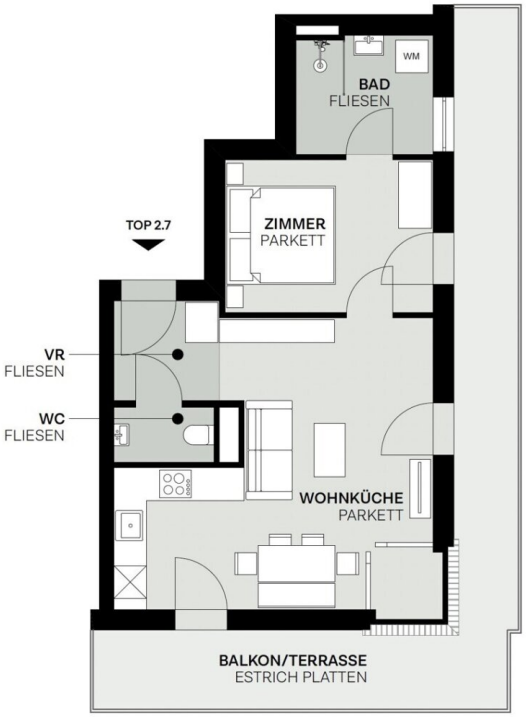






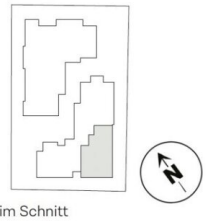


Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		0,71
B	39,70	
C		
D		
E		
F		
G		



TOP 2.7, STIEGE 2, DG

Lage im Geschoss



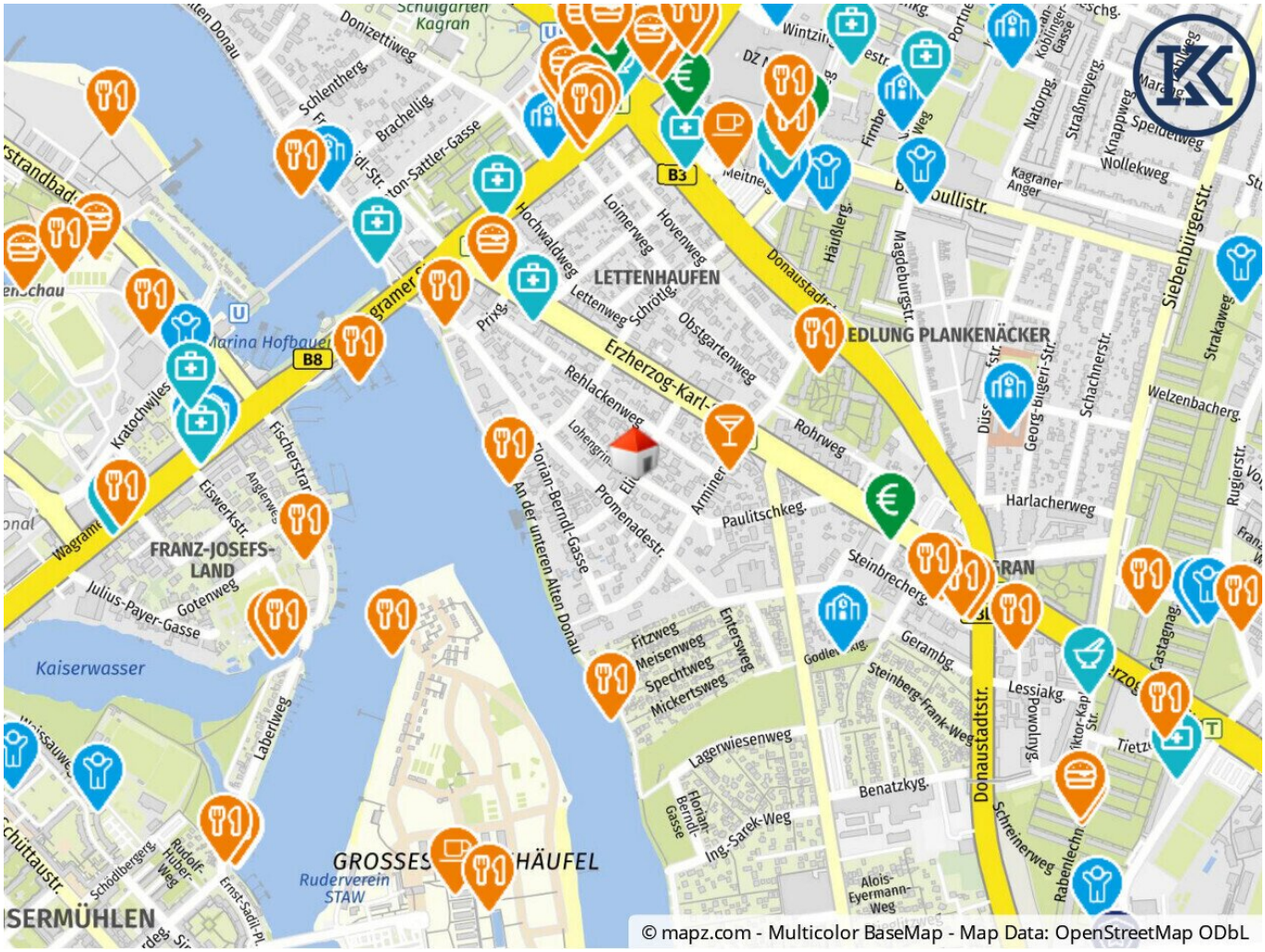
Lage im Schnitt



Nutzfläche	**ca. 47,82 m²**
zzgl. Terrasse	**ca. 18,95 m²**
zzgl. Balkon	**ca. 5,74 m²**

Vorraum	ca. 3,59 m²
WC	ca. 1,87 m²
Wohnküche	ca. 26,16 m²
Zimmer	ca. 10,72 m²
Bad	ca. 5,48 m²


Kagraner Brücke
Kagraner Brücke
Seerosenweg
Lettenweg
Dornrosenweg
Schrötlgasse
Obstgartenweg
Erzherzog-Karl-Straße
Prixgasse
Florian-Berndl-Gasse
Argonautenstraße
Rehlackenweg
Arminenstraße
Alfred-Klinkan-Hof
Arminenstraße
Arminenstraße
Rohrweg
Promenadestraße
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
KG Kagran
Arminenstraße
Industriestraße
Paulitschkegasse
Paulitschkegasse
Takeda
Promenadestraße
Fitzweg
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Entersweg
Goldammerweg
Zeisigweg
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


LETTENHAUFEN
EDLUNG PLANKENÄCKER
FRANZ-JOSEFS-LAND
GROSSES HÄUFEL
Ruderverein STAW
Kaiserwasser
Marina Hofbauer
B3
B8
Erzherzog-Karl-
Donaustadtstr.
Siebenbürgerstr.
Schulgarten Kagran
Donizettiweg
Brachellig.
Hochwaldweg
Lettenweg
Schrötlg.
Loimerweg
Hovenweg
Obstgartenweg
Rehlackenweg
Rohrweg
Paulitschkeg.
Harlacherweg
Steinbrecherg.
Gerambg.
Steinberg-Frank-Weg
Lessiakg.
Benatzkyg.
Lagerwiesenweg
Ing.-Sarek-Weg
Alois-Eyermann-Weg
Schreinerweg
Rabenlechnerg.
Julius-Payer-Gasse
Gotenweg
Eiswerkstr.
Fischerstrand
Laberlweg
Kratochwilestr.
Wagramerstr.
Prixg.
Florian-Berndl-Gasse
An der unteren Alten Donau
Promenadestr.
Fitzweg
Meisenweg
Spechtweg
Mickertsweg
Enterweg
Godlewskig.
Magdeburgstr.
Schachnerstr.
Georg-Bilgeri-Str.
Welzenbacherg.
Rugierstr.
Strakaweg
Wollekweg
Knappweg
Straßmeyerg.
Natorpg.
Kagraner Anger
Häußlerg.
Arminer
Lohengrinstr.
Eli
Donaustadtstr.
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Ein Zuhause über den Dächern Wiens – modern, hell und voller Möglichkeiten

Willkommen in dieser attraktiven Dachgeschoßwohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk. Auf rund 47,82 m² erwartet Sie ein durchdacht gestaltetes Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit einem besonderen Wohngefühl verbindet. Zwei Zimmer, ein Erstbezug und eine Terrasse machen diese Wohnung zu einer idealen Wahl für Singles, Paare oder alle, die sich den Traum von einer modernen Stadtwohnung erfüllen möchten.

Der offene Charakter des Dachgeschoßes schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet Raum für individuelle Einrichtungsideen. Ob entspanntes Wohnen, ein gemütlicher Essbereich oder ein gut organisierter Arbeitsplatz – die zwei Zimmer lassen sich vielseitig nutzen und an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen. Als Erstbezug genießen Sie den besonderen Vorteil, eine Wohnung ganz neu zu beziehen und von Anfang an nach Ihrem Geschmack einzurichten.

Ein echtes Highlight ist die Terrasse: Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee an der frischen Luft beginnen, nach Feierabend entspannen oder mit Freunden schöne Stunden im Freien verbringen. Ihr persönlicher Rückzugsort unter freiem Himmel erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise.

Auch die Ausstattung überzeugt mit zeitgemäßem Komfort. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während die moderne Luftwärmepumpe eine zukunftsorientierte Energieversorgung unterstützt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Der Personenaufzug erleichtert den Alltag und bringt Sie bequem bis ins Dachgeschoß. Für Fahrräder steht ein eigener Fahrradraum zur Verfügung – praktisch für alle, die in Wien gerne flexibel und umweltbewusst unterwegs sind.

Die Lage im 22. Bezirk bietet eine attraktive Verbindung aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine vielseitige Anbindung innerhalb Wiens und darüber hinaus. Ob täglicher Arbeitsweg, Einkauf oder Freizeitgestaltung – viele Wege lassen sich bequem organisieren.

Vorsorge (Netto) Schlüsselfertig: 413.000 Euro

Auch die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten befinden sich ebenso in der Nähe wie Supermarkt und Bäckerei. Ein Einkaufszentrum ergänzt das Angebot und sorgt dafür, dass zahlreiche Besorgungen und Erledigungen schnell erreichbar sind.

Diese moderne Dachgeschoßwohnung vereint Erstbezugsqualität, eine attraktive Terrasse,

praktische Ausstattung und eine gut erschlossene Lage in Wien-Donaustadt. Zum Kaufpreis von 444.000,00 € bietet sich Ihnen die Möglichkeit, ein vielseitiges Zuhause zu erwerben, das sowohl als persönlicher Rückzugsort als auch als wertbeständige Investition interessant ist. Machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt und genießen Sie modernes Wohnen mit einem besonderen Plus an Freiraum.

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

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