Newly Built Semi-Detached House in 1220 Vienna | 171 m² | 5 Rooms | Garden & 2 Terraces



Essbereich

Objektnummer: 1970/533

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	171,34 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	175,00 m²
Keller:	59,62 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Provisionsangabe:	

55.764,00 € 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









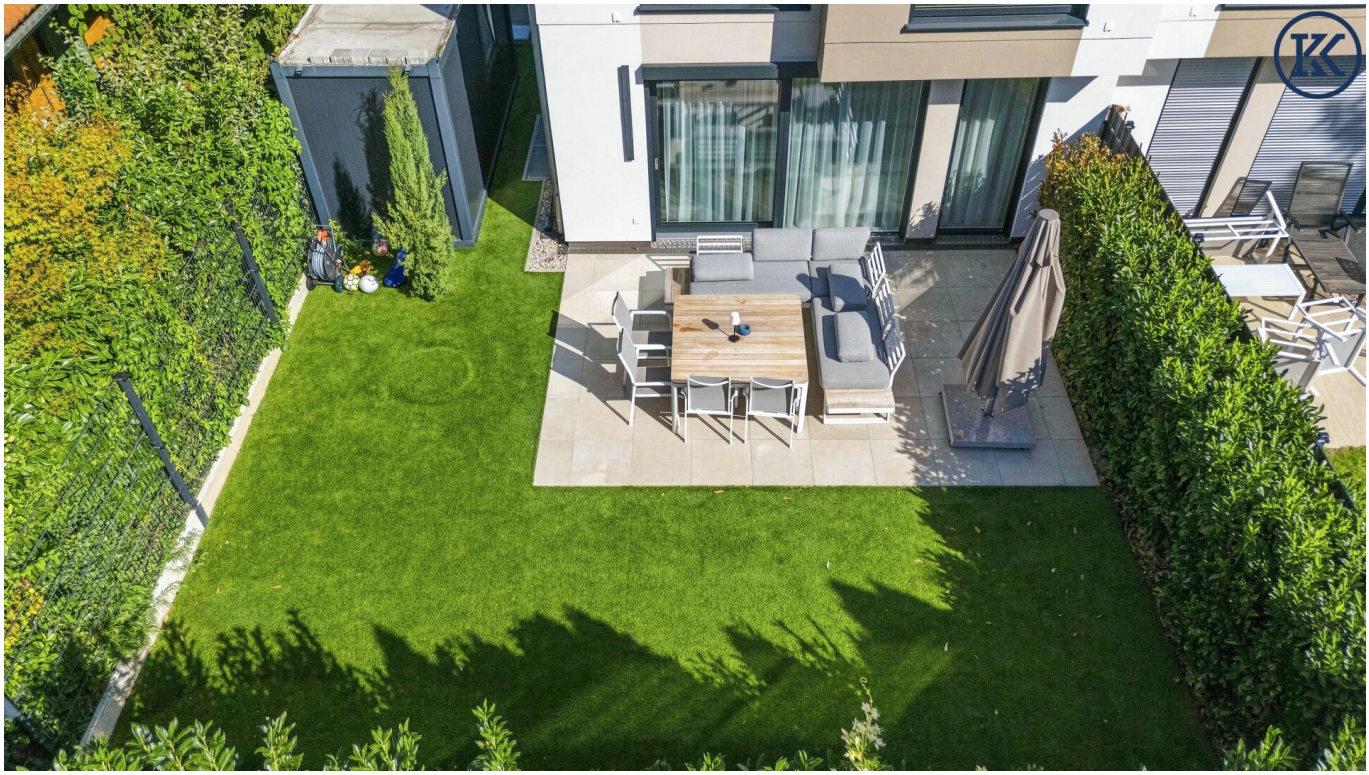






































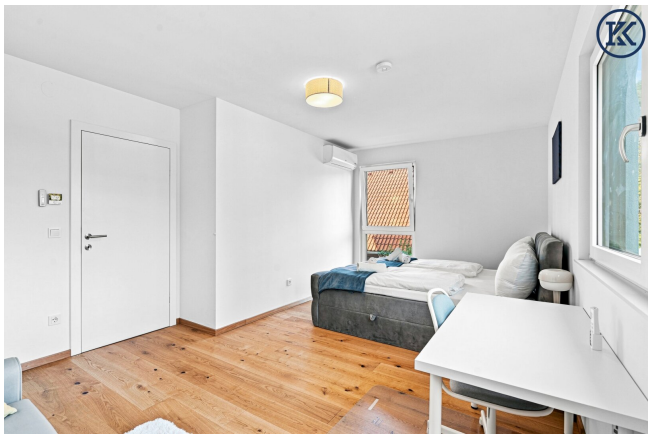


























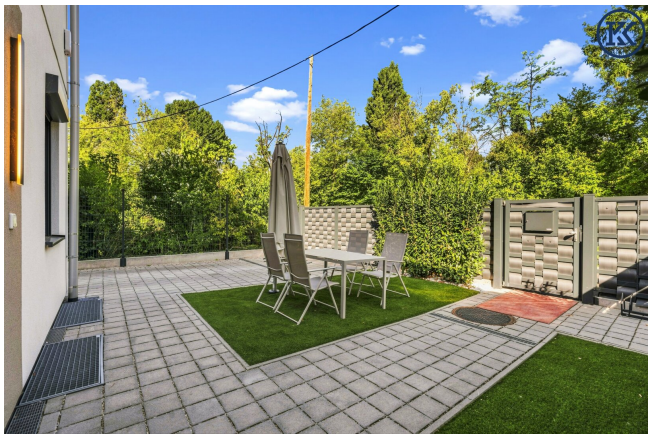
















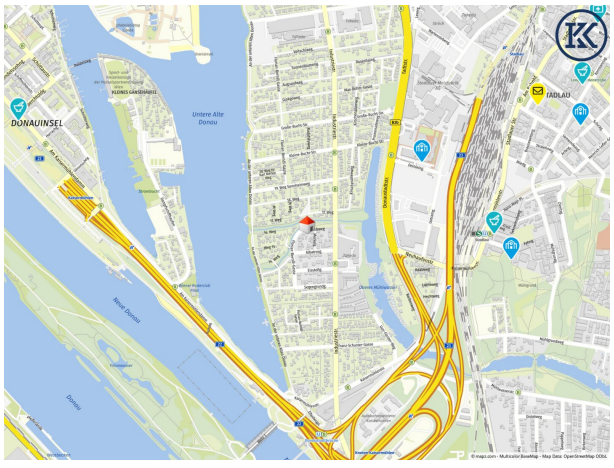




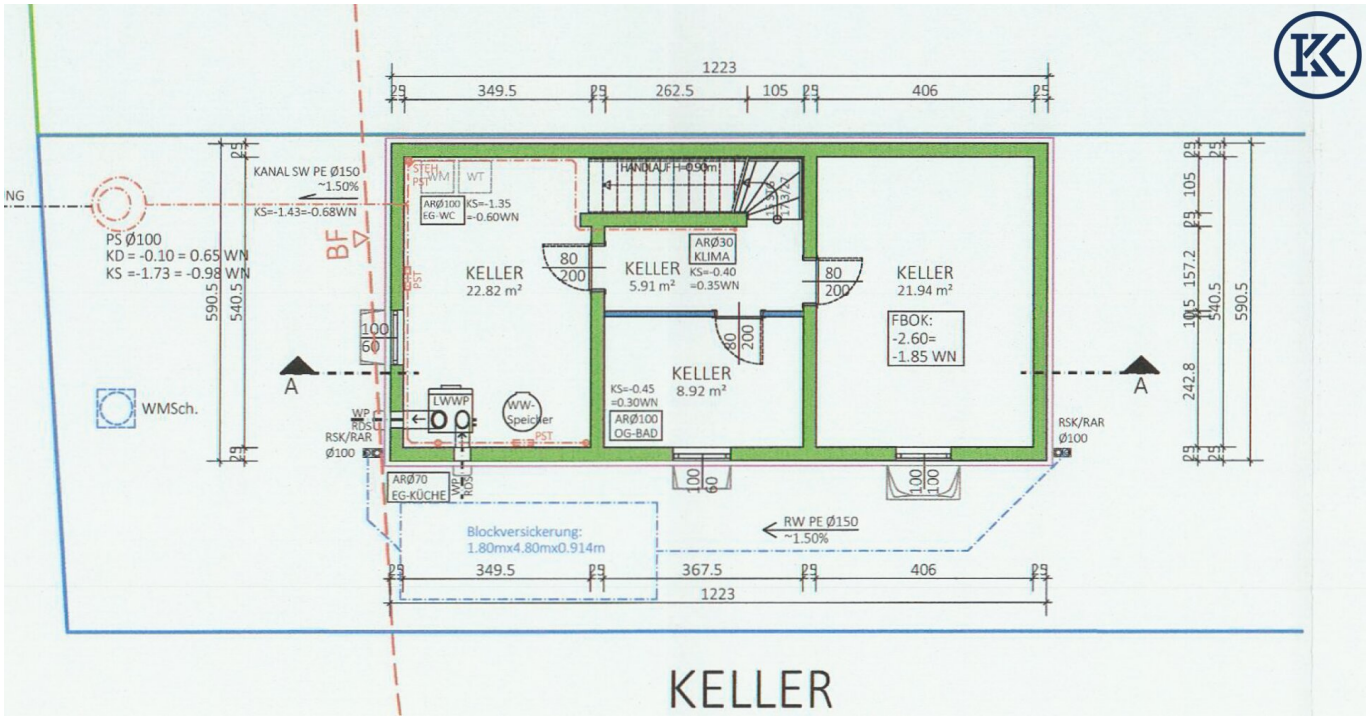




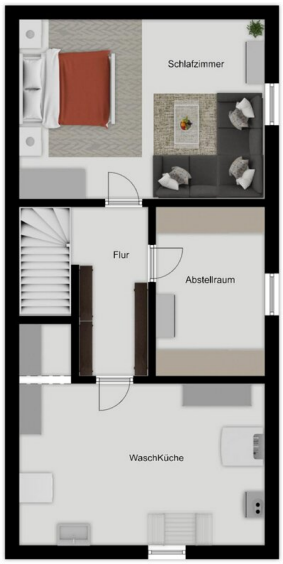




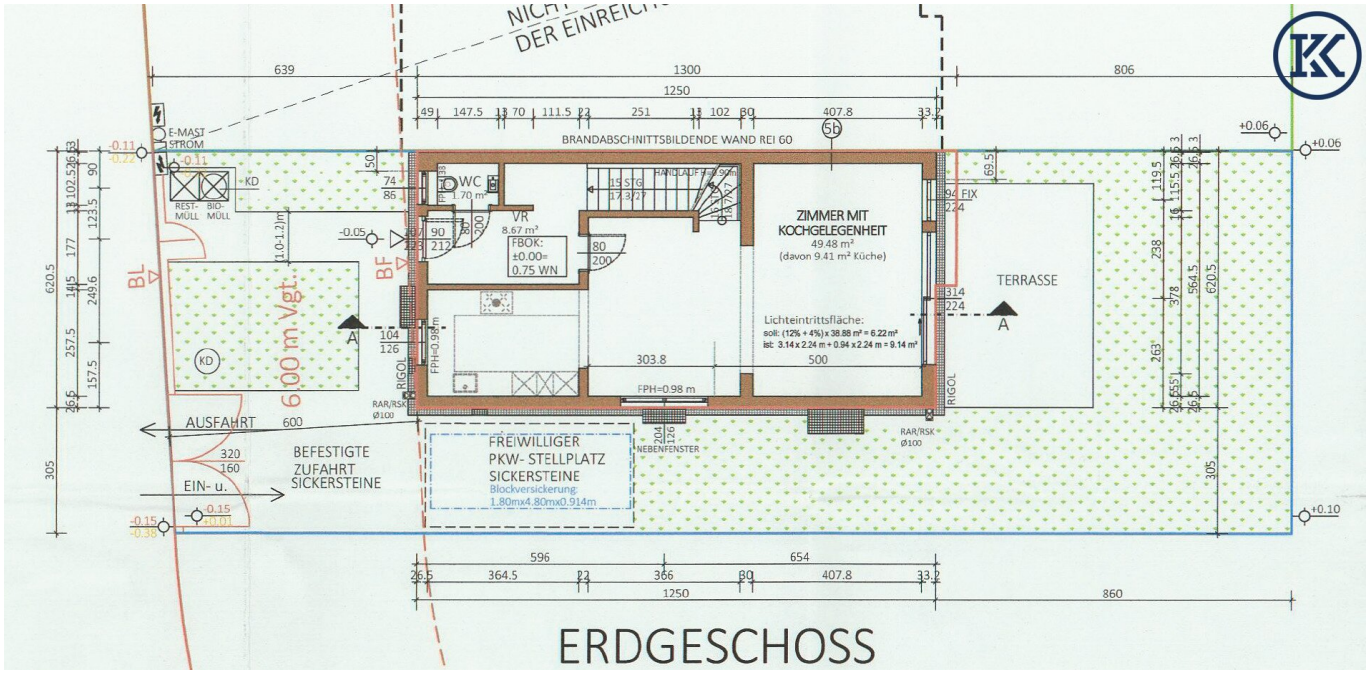
Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		0,60
A		
B	30,90	
C		
D		
E		
F		
G		


1223
349.5
262.5
105
406
KANAL SW PE Ø150
~1.50%
KS=-1.43=-0.68WN
PS Ø100
KD = -0.10 = 0.65 WN
KS =-1.73 = -0.98 WN
WMSch.
BF
KELLER
22.82 m²
KELLER
5.91 m²
KELLER
21.94 m²
KELLER
8.92 m²
HANDLAUF H=0.90m
AR Ø30
KLIMA
KS=-0.40
=0.35WN
AR Ø100
EG-WC
KS=-1.35
=-0.60WN
FBOK:
-2.60=
-1.85 WN
KS=-0.45
=0.30WN
AR Ø100
OG-BAD
AR Ø70
EG-KÜCHE
LWWP
WW-
Speicher
RSK/RAR
Ø100
Blockversickerung:
1.80mx4.80mx0.914m
RW PE Ø150
~1.50%
367.5
590.5
540.5
157.2
242.8
A
A

KELLER



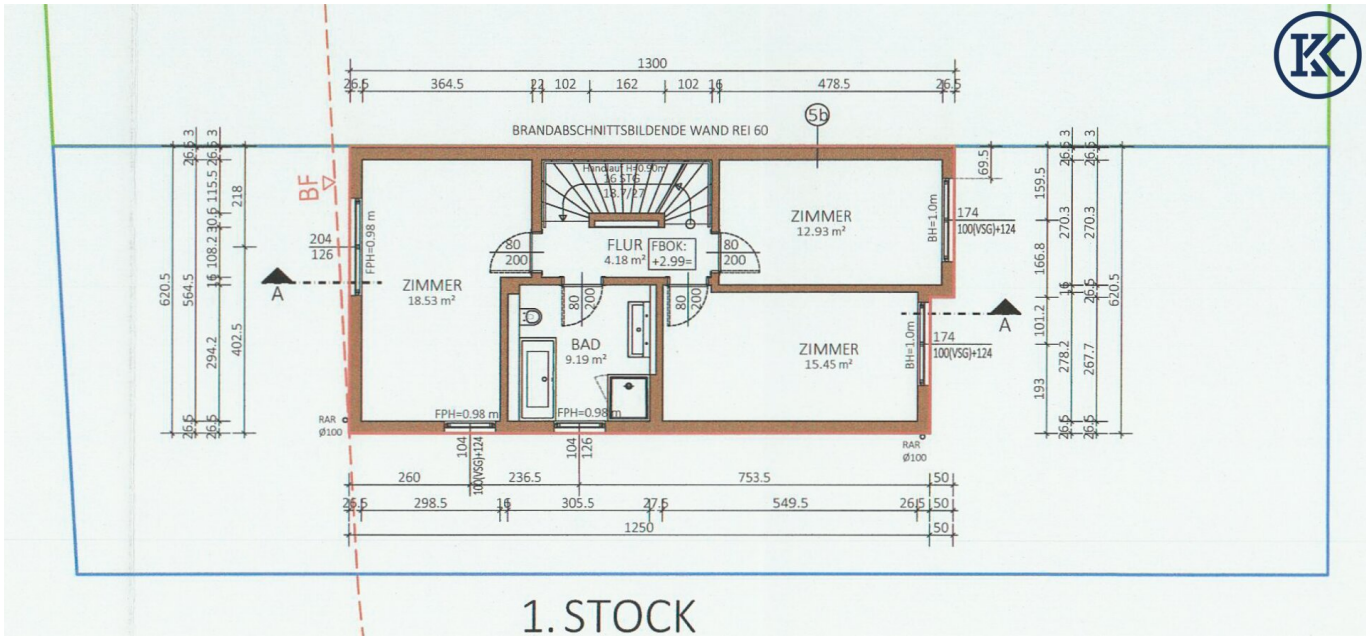
Exposéplan, nicht maßstäblich



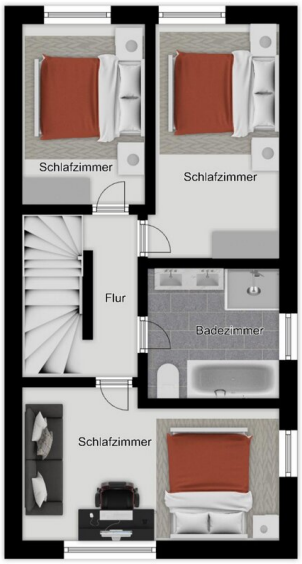
BRANDABSCHNITTSBILDENDE WAND REI 60
ZIMMER MIT KOCHGELEGENHEIT
49.48 m²
(davon 9.41 m² Küche)
Lichteintrittsfläche:
soll: (12% + 4%) x 38.88 m² = 6.22 m²
ist: 3.14 x 2.24 m + 0.94 x 2.24 m = 9.14 m²
TERRASSE
WC
VR
8.67 m²
FBOK:
±0.00=
0.75 WN
FPH=0.98 m
FREIWILLIGER
PKW- STELLPLATZ
SICKERSTEINE
Blockversickerung:
1.80mx4.80mx0.914m
BEFESTIGTE
ZUFAHRT
SICKERSTEINE
AUSFAHRT
EIN- u.
6.00 m Vgt.
E-MAST
STROM
REST-
MÜLL
BIO-
MÜLL
KD
BL
BF
RIGOL
RAR/RSK
Ø100
NEBENFENSTER
FIX
ERDGESCHOSS



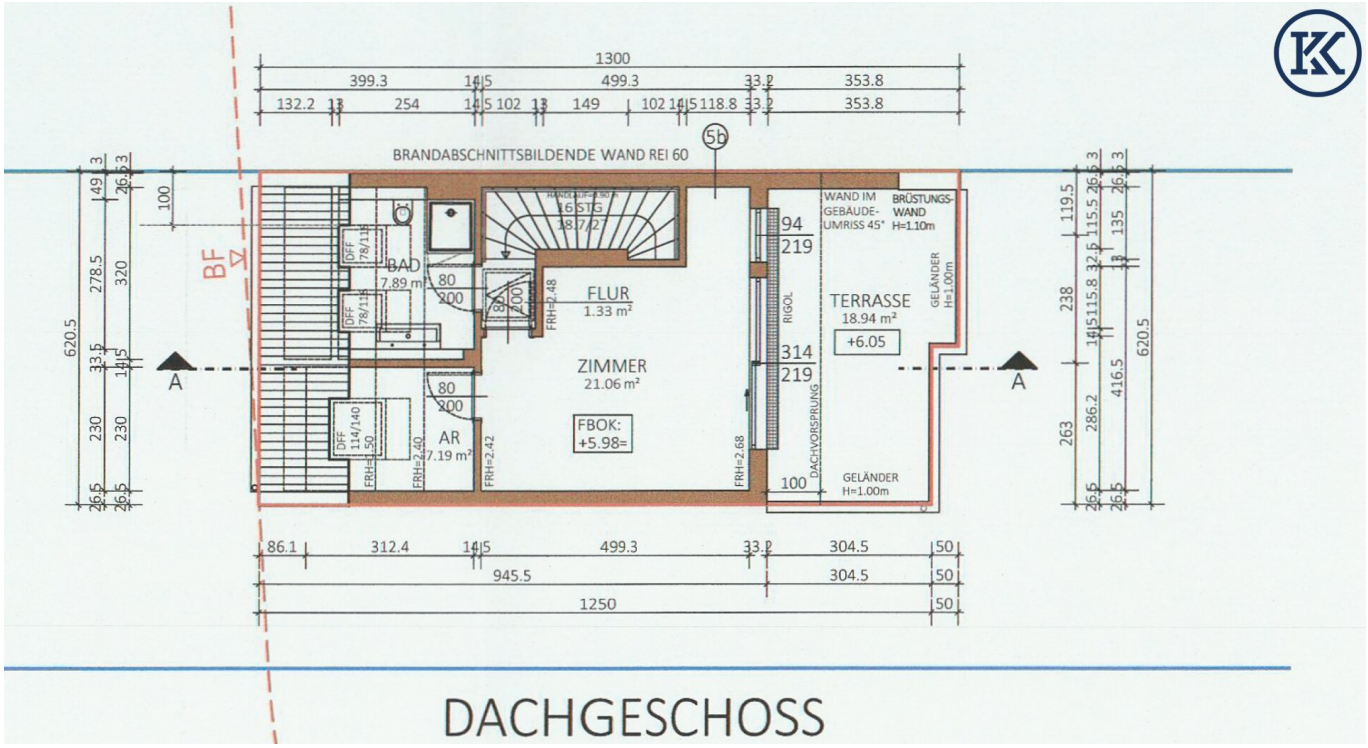
Exposéplan, nicht maßstäblich


1300
BRANDABSCHNITTSBILDENDE WAND REI 60
5b
BF
ZIMMER
18.53 m²
FLUR
4.18 m²
FBOK:
+2.99=
ZIMMER
12.93 m²
BAD
9.19 m²
ZIMMER
15.45 m²
FPH=0.98 m
BH=1.0m
100(VSG)+124
RAR
Ø100
A
1250

1. STOCK



Exposéplan, nicht maßstäblich



DACHGESCHOSS



Exposéplan, nicht maßstäblich

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 2022) 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.

Das Haus steht auf Eigengrund, und trotz der Bauweise als Doppelhaushälfte erwerben Sie es im Alleineigentum: Im Grundbuch sind 1/1 Anteile eingetragen. Es gibt kein Wohnungseigentum und keine Eigentümergemeinschaft, alle Entscheidungen über Haus und Grund liegen allein bei Ihnen. Ein weiteres Plus liegt direkt vor der Haustür: Gegenüber erstreckt sich eine Grünfläche, die nicht bebaut werden kann. Der Blick ins Grüne bleibt damit dauerhaft erhalten, und neue Nachbarn auf dieser Seite sind ausgeschlossen.

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 daylit basement level, a private 252 m² garden, and two terraces totalling nearly 40 m².

The house stands on its own freehold land, and despite being semi-detached, it comes in sole ownership, registered in the land register with a full 1/1 share. There is no condominium

structure and no owners' association, so every decision about the house and the land is yours alone. Another advantage lies right across the street: the green space opposite cannot be built on. The open, green outlook is here to stay, and no new neighbours will ever move in on that side.

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

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