

**Urbanes Lebensgefühl trifft Donau-Nähe – stilvolle
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Sauna & Fitness |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26455

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,75 m ²
Nutzfläche:	62,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,78 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	166,61 €
Heizkosten:	43,07 €
USt.:	24,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlforgasse 8









ZELLMANN
IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

LEGENDE

-  Außenwand
-  Innenwand
-  Tür (Türanschlag)
-  Fenster
-  Einbaumöbel
-  Herd
-  Spüle
-  Kühlschrank
-  Badewanne
-  Waschbecken
-  WC
-  Waschmaschine
-  Pflanze (Möblierungsvorschlag)



GRUNDRISS | TOP 1-018 | 3. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

DONAU-CITY CALLING! 2 ZIMMER, GROSSE LOGGIA & WELLNESS IM EIGENEN HAUS!

Cityleben auf kurzem Weg, Erholung gleich ums Eck: Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im modernen DC Living verbindet **Sauna und Fitness im Wohnensemble** mit einer **fußläufig erreichbaren U1** und der **Donauinsel in unmittelbarer Nähe**. Die Wiener Innenstadt ist mit der U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

Im 3. Obergeschoss mit Lift erwarten Sie **52,75 m² Wohnfläche**, ein offener Wohn- und Essbereich sowie eine **10,24 m² große, überdachte Loggia**, die von beiden Wohnräumen zugänglich ist. Ein stimmiges Zuhause für alle, die urban wohnen und Bewegung, Entspannung sowie die Nähe zum Wasser besonders schätzen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** 52,75 m²
- **Loggia:** 10,24 m², überdacht, von Wohnzimmer und Schlafzimmer erreichbar
- **Zimmer:** 2 – offener Wohn-/Essbereich mit Küche und separates Schlafzimmer
- **Sauna & Wellness:** Gemeinschaftlicher Sauna- und Ruhebereich im Wohnensemble
- **Fitness:** Hauseigener Fitnessbereich, für berechnigte Bewohner ohne gesondertes Nutzungsentgelt vorgesehen
- **U-Bahn:** U1-Station Kaisermühlen/VIC bequem zu Fuß erreichbar
- **Innenstadt:** Direkte U1-Verbindung ins Zentrum, rund acht Minuten U-Bahn-Fahrzeit
- **Donauinsel:** In unmittelbarer Nähe, ebenso die Neue Donau mit hohem Freizeit- und Erholungswert

- **Weitere Naherholung:** Donaupark, Kaiserwasser und Alte Donau
- **Etage:** 3. Obergeschoss mit Personenlift
- **Ausstattung:** Parkett, weiße Einbauküche, Bad mit Wanne, separates WC, Abstellraum und Video-Gegensprechanlage
- **Heizung:** Fernwärme
- **Keller:** Zugeordnetes Kellerabteil mit 2,78 m²
- **Parken:** Kein Kfz-Stellplatz im Verkaufsumfang, aber zusätzlich anmietbar
- **Verfügbarkeit:** Jänner 2027

WOHNEN, ESSEN UND GENIESSEN

Das Zentrum der Wohnung bildet der gut geschnittene Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen, helle Wandoberflächen und Parkettboden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die weiße Einbauküche mit dunkler Arbeitsplatte fügt sich ruhig in den Raum ein; der Essbereich liegt unmittelbar daneben.

Das Schlafzimmer ist vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet mit rund 13 m² gut nutzbaren Platz. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung und einen Waschtisch. Ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die alltagstaugliche Aufteilung.

DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG

Die Innenwohnfläche verteilt sich auf Wohnen/Essen (22,03 m²), Küche (4,01 m²), Schlafzimmer (13,05 m²), Vorraum (6,01 m²), Bad (4,39 m²), WC (2,08 m²) und Abstellraum (1,18 m²). Die Loggia ist zusätzlich zur Wohnfläche ausgewiesen.

AUSSTATTUNG UND WOHNKOMFORT

Das Wohnensemble wurde im Zeitraum 2013 bis 2015 errichtet. Zur Ausstattung der Wohnung zählen Holz-Alu-Fensterelemente mit Dreifach-Isolierverglasung, innenliegende Jalousien, Parkett in den Wohnräumen und eine Video-Gegensprechanlage. Beheizt wird mittels Fernwärme; ein Personenlift erschließt das 3. Obergeschoss komfortabel.

Helle Oberflächen, die gut integrierte Einbauküche und die klare Zweizimmerstruktur bieten einen gepflegten Wohnstandard. Der Zugang zur Loggia von beiden Wohnräumen schafft eine angenehme Verbindung zum geschützten Außenbereich.

SAUNA, FITNESS & ENTSPANNUNG IM EIGENEN WOHNENSEMBLE

Ein wesentlicher Mehrwert von DC Living liegt direkt im Wohnensemble: **Ein Fitnessbereich sowie ein Wellnessbereich mit Sauna und Ruhezonen** eröffnen zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung und Entspannung, ohne dafür erst quer durch die Stadt fahren zu müssen.

Ob Training vor dem Arbeitstag oder eine bewusste Auszeit am Abend – die kurzen Wege machen den Unterschied.

Der Fitnessbereich steht berechtigten Bewohnern **ohne gesondertes Nutzungsentgelt** zur Verfügung. Für Sauna, Ruhebereiche und die gemeinschaftlichen Einrichtungen gelten die jeweiligen Zugangs- und Hausregelungen. Die Kombination aus Fitness und Wellness ergänzt den Wohnkomfort um einen Freizeitwert, den viele Stadtwohnungen nicht bieten.

DIE LOGGIA – EIN ZUSÄTZLICHER LEBENSRAUM

Die **10,24 m² große, überdachte Loggia** ist ein besonderes Plus dieser Wohnung. Glasbrüstungen, ein Holzbelag und die geschützte Position schaffen einen vielseitig nutzbaren Außenbereich – etwa für einen kleinen Esstisch oder einen gemütlichen Sitzplatz.

Der Blick reicht in den begrünten Hof und auf die umliegenden Wohngebäude.

Ein zugeordnetes Kellerabteil mit ca. 2,78 m² schafft zusätzlichen Stauraum. Ein eigener Garagenstellplatz ist nicht Bestandteil dieses Angebots.

MONATLICHE KOSTEN UND VERFÜGBARKEIT

Die monatliche Vorschreibung beträgt mit Stand Juli 2026 insgesamt **EUR 298,64 brutto**. Darin enthalten sind unter anderem Betriebskosten, Akontozahlungen für Wasser/Abwasser, Warmwasser und Heizung sowie ein Rücklagenbeitrag von **EUR 42,80**. Wohnungsstrom ist nicht enthalten; künftige Vorschreibungen und Verbrauchsabrechnungen können abweichen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Eine bestandsfreie Übergabe ist nach dem für Ende Dezember 2026 vorgesehenen Auszug geplant.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – U1, INNENSTADT & DONAUINSEL

U1 in Fußnähe – die Innenstadt ganz nah: Die Station Kaisermühlen/VIC ist vom DC Living aus bequem zu Fuß erreichbar. Mit der U1 geht es ohne Umsteigen Richtung Stephansplatz und direkt ins Wiener Zentrum. Die U-Bahn benötigt dafür rund acht Minuten. Das ist ein echter Vorteil im Alltag: kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Kultur, Gastronomie und Shopping in der Innenstadt, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.

Die Donauinsel beinahe vor der Haustüre: Die Donauinsel und die Uferbereiche der Neuen Donau sind aus dem Quartier rasch zu Fuß erreichbar. Kilometerlange Rad- und Laufstrecken, Spazierwege, Badebereiche und Plätze zum Entspannen machen die Umgebung zu einem außergewöhnlichen Freizeitstandort. Spontan eine Runde laufen, nach der Arbeit ans Wasser oder am Wochenende aufs Rad steigen – hier beginnt Freizeit direkt im Wohnumfeld.

Noch mehr Grün und Wasser: Neben der Donauinsel bereichern der Donaupark mit großzügigen Grünflächen, das Kaiserwasser und die Alte Donau das Angebot. Sportliche Aktivitäten, erholsame Spaziergänge oder ein Sommertag am Wasser sind dadurch mit dem städtischen Alltag besonders gut vereinbar. Die Wohnung selbst bietet einen Blick auf den begrünten Innenhof und die gegenüberliegende Bebauung, keinen freien Donaublick.

Starke Infrastruktur im direkten Umfeld: Das moderne Stadtquartier rund um das Vienna International Centre und das Austria Center Vienna bietet Nahversorger, Bäckereien, Gastronomie, ärztliche Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Fußgängerbereiche prägen die Donau-City, während die Anbindung an die übergeordneten Straßenverbindungen für zusätzliche Mobilität sorgt.

Die Kombination aus **City-Nähe, U-Bahn-Anschluss und Freizeitlandschaft an der Donau** macht diesen Standort besonders vielseitig.

UNSER RESÜMEE

Sauna und Fitness im Wohnensemble, die U1 in Fußnähe, das Zentrum nur wenige U-Bahn-Minuten entfernt und die Donauinsel praktisch vor der Haustür: Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung verbindet außergewöhnlichen Freizeitwert mit modernem Stadtwohnen. Die großzügige Loggia rundet das Angebot überzeugend ab.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur

Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap