Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit zwei Terrassen in Wien-Donaustadt



Eingang mit Blick zum Wohnzimmer

Objektnummer: 5246

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	92,00 m²
Keller:	7,46 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	409.000,00 €
Betriebskosten:	197,50 €
USt.:	22,25 €

Provisionsangabe:

14.724,00 € inkl. 20% USt.

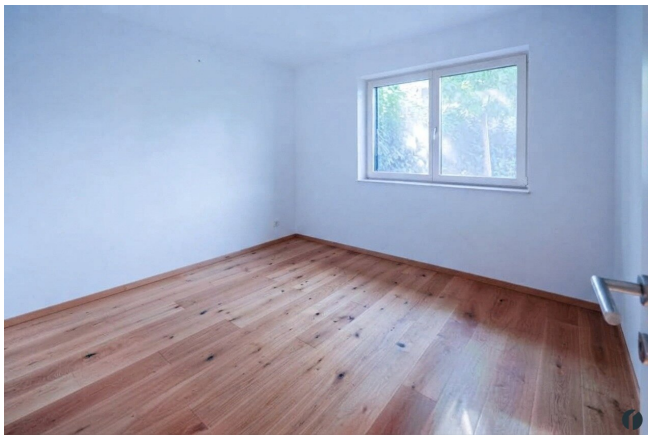
Ihr Ansprechpartner



Jens Wienberg

Immobilien86 KG

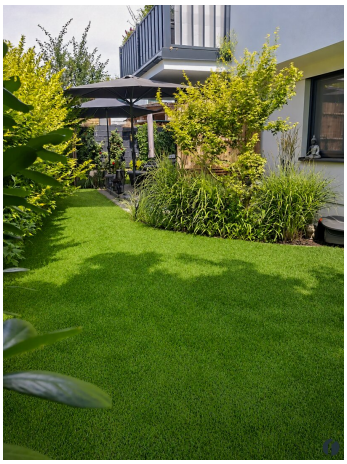


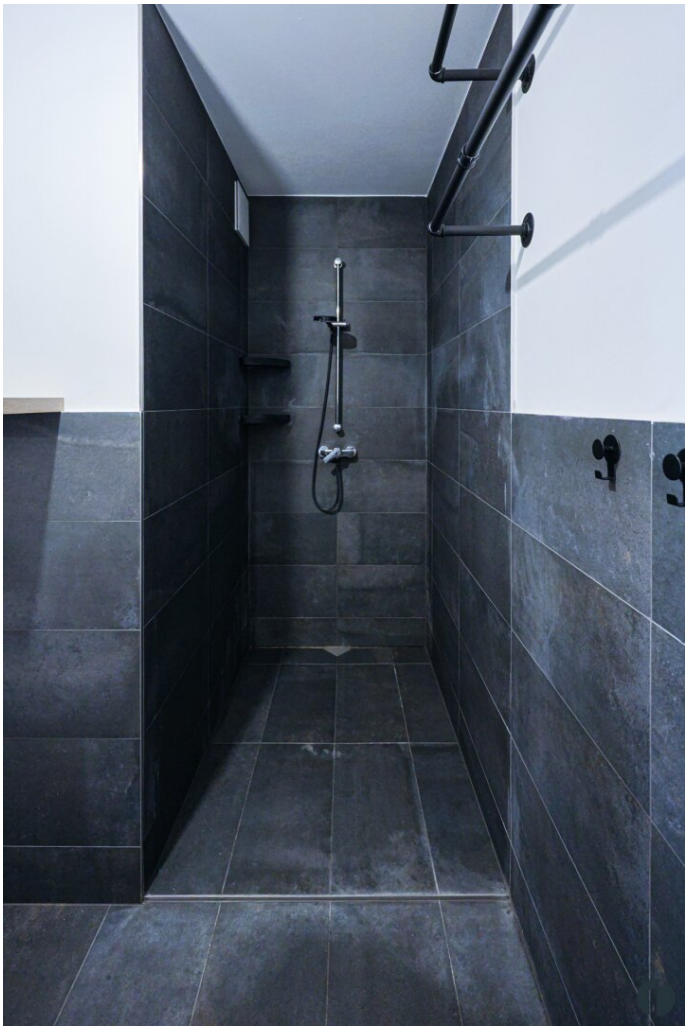










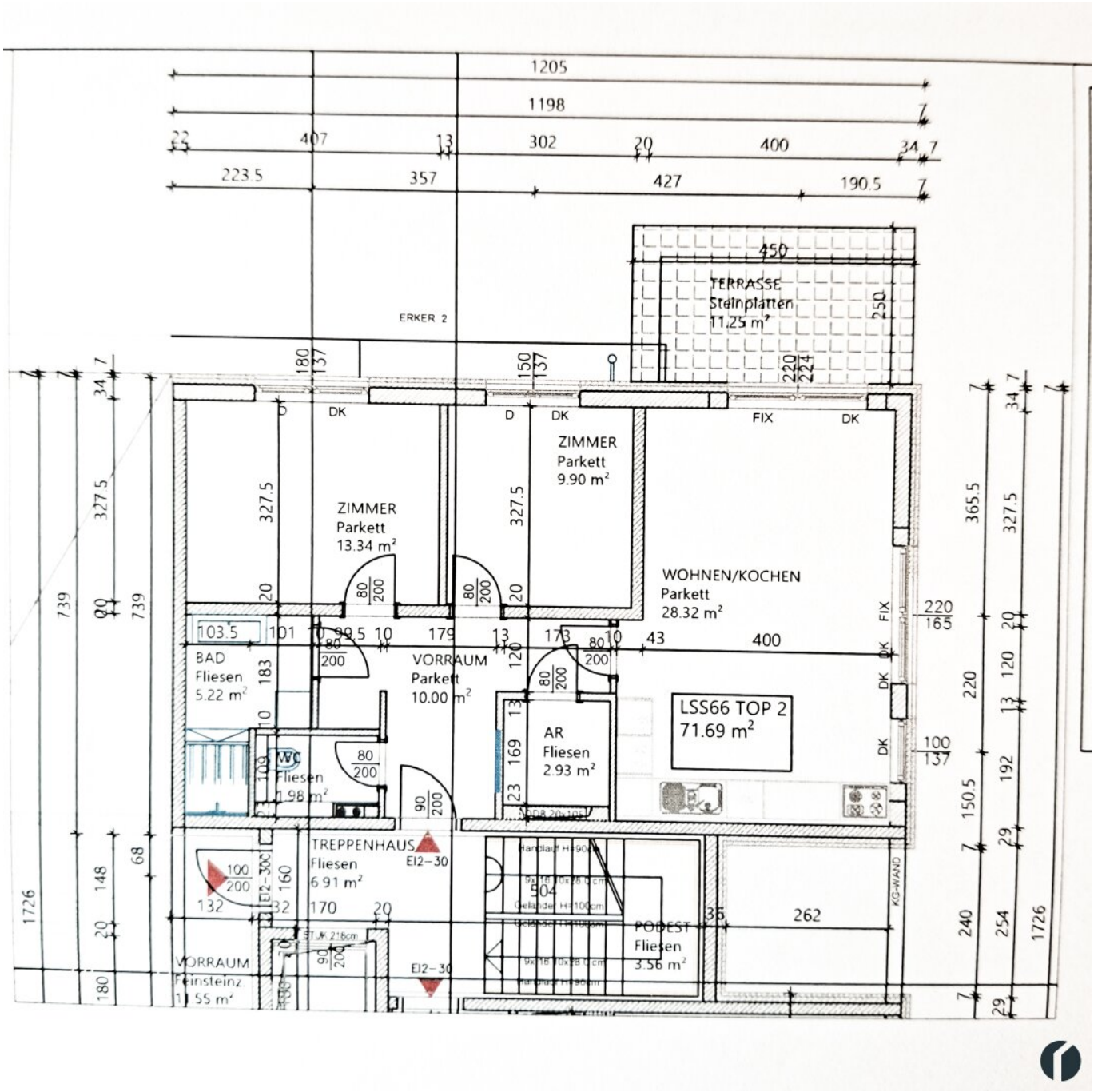


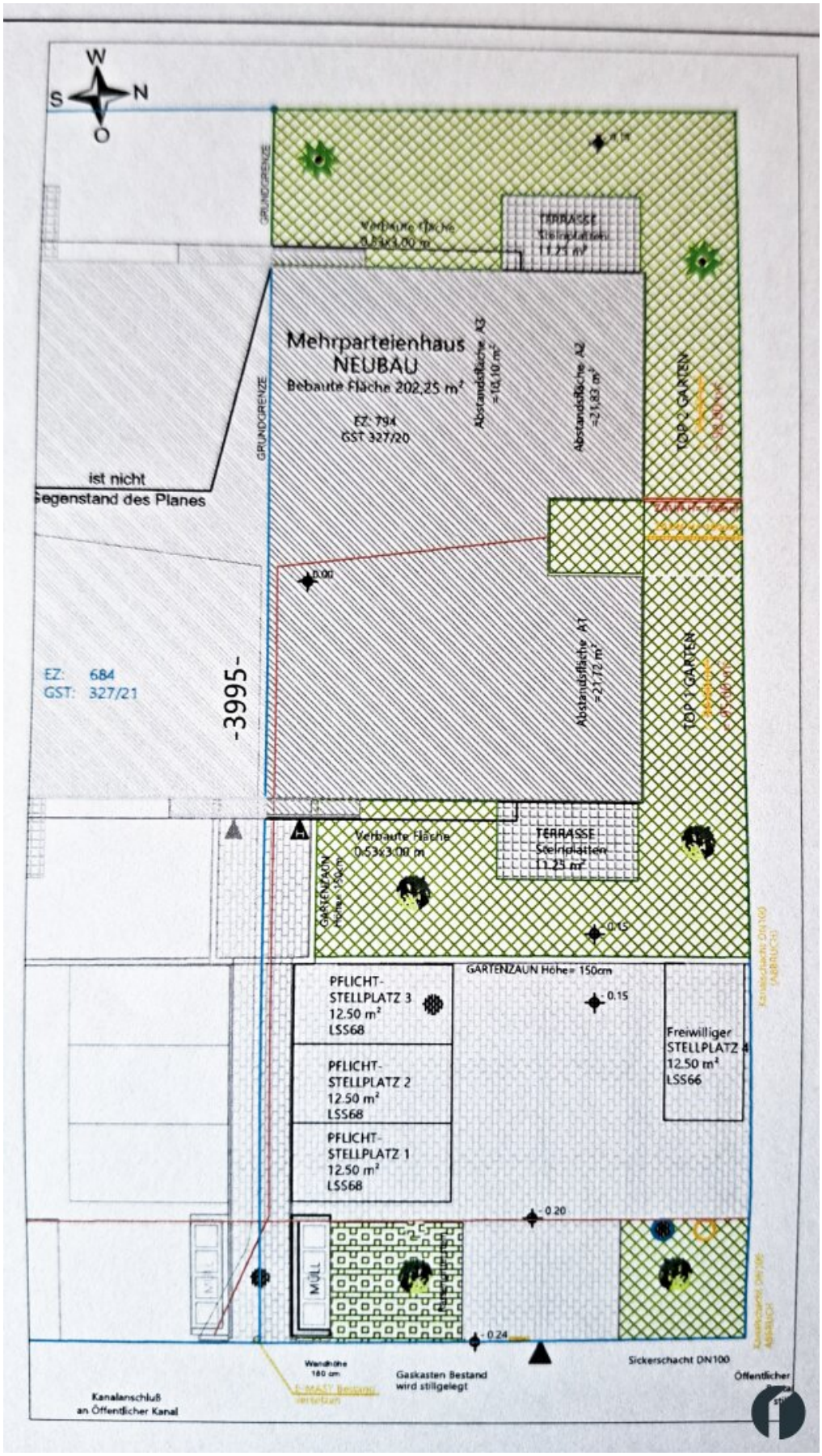









1205
1198
223.5
357
427
190.5
450
TERRASSE
Steinplatten
11.25 m²
ERKER 2
ZIMMER
Parkett
13.34 m²
ZIMMER
Parkett
9.90 m²
WOHNEN/KOCHEN
Parkett
28.32 m²
LSS66 TOP 2
71.69 m²
BAD
Fliesen
5.22 m²
VORRAUM
Parkett
10.00 m²
WC
Fliesen
1.98 m²
AR
Fliesen
2.93 m²
TREPPENHAUS
Fliesen
6.91 m²
PODEST
Fliesen
3.56 m²
VORRAUM
Feinsteinz.
11.55 m²
DK
FIX
EI2-30
KG-WAND


W
S
N
O
GRUNDGRENZE
Verbaute Fläche
0.53x3.00 m
TERRASSE
Steinplatten
11.25 m²
Mehrparteienhaus
NEUBAU
Bebaute Fläche 202,25 m²
EZ: 794
GST 327/20
Abstandsfläche A2
=10,10 m²
Abstandsfläche A2
=21,83 m²
TOP 2 GARTEN
ist nicht
Gegenstand des Planes
EZ: 684
GST: 327/21
-3995-
Abstandsfläche A1
=21,72 m²
TOP 1 GARTEN
Verbaute Fläche
0.53x3.00 m
TERRASSE
Steinplatten
11.25 m²
GARTENZAUN Höhe= 150cm
GARTENZAUN Höhe= 150cm
PFLICHT-
STELLPLATZ 3
12.50 m²
LSS68
PFLICHT-
STELLPLATZ 2
12.50 m²
LSS68
PFLICHT-
STELLPLATZ 1
12.50 m²
LSS68
Freiwilliger
STELLPLATZ 4
12.50 m²
LSS66
MÜLL
Sickerschacht DN100
Wandhöhe
180 cm
Gaskasten Bestand
wird stillgelegt
Kanalanschluß
an Öffentlicher Kanal

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne und sehr gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,68 m² und einem ca. 92 m² großen, uneinsehbaren Eigengarten.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer im Jahr 2022 errichteten Wohnhausanlage im 22. Wiener Gemeindebezirk. Der ebenerdige Zugang, die hochwertige Ausstattung sowie die beiden unterschiedlich ausgerichteten Terrassen machen diese Immobilie zu einem komfortablen Zuhause mit großzügigen privaten Freiflächen.

Die Raumhöhe von ca. 2,50 Metern und die großen Fensterflächen sorgen für ein angenehmes und helles Wohngefühl.

Durchdachte Raumaufteilung

Die 3-Zimmer-Wohnung umfasst:

- einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche,
- ein Schlafzimmer,
- ein weiteres Zimmer, derzeit als Büro genutzt,
- ein Badezimmer,
- ein separates WC,
- einen Vorraum,
- einen Abstellraum sowie
- eine zusätzliche praktische Nische im Flurbereich.

Die Wohnung ist ebenerdig erreichbar. Ein Lift zu den weiteren Stockwerken befindet sich schräg gegenüber der Wohnung.

Die Wohnungseingangstür wurde im Jahr 2025 durch eine höherwertige Eingangstür der Firma ADLO mit Türspion ersetzt. Für zusätzlichen Komfort wurde die Fußbodenheizung um ein Kühlelement ergänzt, wodurch die Räume während der warmen Jahreszeit angenehm temperiert werden können. Das Heizkosten und Warmwasser Akonto beträgt monatlich ca. 50,22€ und das für Stromkosten ca. 39€.

Heller Wohn- und Essbereich

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Terrassen und zum eigenen Garten. Ein großes Fixfenster neben dem Essbereich lässt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der helle, gehobelte und hochwertig behandelte Eichenboden verleiht dem Raum eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Für den Fernsehempfang stehen Kabel- und SAT-Anschlüsse zur Verfügung. Eine Verkabelung für die Montage einer SAT-Schüssel wurde ebenfalls vorbereitet.

An der Decke befinden sich stabile Befestigungen, die beispielsweise für einen Boxsack oder ein anderes Sportgerät verwendet werden können.

Moderne DAN-Küche

Die hochwertige DAN-Einbauküche wurde im Dezember 2022 errichtet. Sie ist offen in den Wohn- und Essbereich integriert und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie praktische Stauraummöglichkeiten.

Schlafzimmer und Büro mit Gartenblick

Sowohl das Schlafzimmer als auch das derzeit als Büro genutzte 3. Zimmer bieten einen schönen Blick in den eigenen Garten.

Das zusätzliche Zimmer eignet sich flexibel als Büro, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Badezimmer und separates WC

Das moderne Badezimmer verfügt über:

- eine großzügige Walk-in-Dusche,
- ein Doppelwaschbecken,
- einen großen beleuchteten Spiegel sowie
- eine kontrollierte Belüftung.

Das WC ist separat angeordnet, verfliest und ebenfalls mit einer Belüftung ausgestattet.

Kühles Raumklima

Auch an heißen Sommertagen überzeugt die Wohnung durch ein angenehm kühles Raumklima: Dank der effizienten Fußbodenkühlung lagen die Raumtemperaturen selbst bei extremer Hitze bei angenehmen 24,5 bis 25 °C. Der bauliche Vorsprung sowie die schützenden Hecken im Garten sorgen im Tagesverlauf für eine natürliche Beschattung, wodurch insbesondere das Schlafzimmer und das Büro vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt bleiben. So genießen Sie auch während der heißen Sommermonate ein angenehmes und behagliches Wohnklima.

Hochwertige Fenster und Sonnenschutz

Die Wohnung ist mit 3-fach verglasten Holz-Aluminium-Fenstern ausgestattet. Automatische Außenjalousien ermöglichen eine komfortable Regulierung von Licht, Sichtschutz und Sonneneinstrahlung.

Im Jahr 2025 wurden an den Fenstern Insektenschutzgitter montiert. Auch die Terrassentür verfügt über einen entsprechenden Insektenschutz.

Eine Glasfaserleitung ist bereits in der Straße vorhanden. Die Wohnung selbst ist derzeit noch nicht direkt an das Glasfasernetz angeschlossen.

Uneinsehbarer Garten mit zwei Terrassen

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der ca. 92 m² große hofseitige Eigengarten. Büsche, Sträucher und ein Bambussichtschutz sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre und schaffen einen geschützten Rückzugsort.

Der Garten verfügt über zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen und Nutzungsmöglichkeiten.

Die westseitig ausgerichtete Terrasse wurde mit Steinplatten hergestellt. Hier finden beispielsweise eine kleine Sitzecke oder – vorbehaltlich der technischen und rechtlichen Voraussetzungen – ein Whirlpool beziehungsweise Jacuzzi Platz.

Die 2. Terrasse ist nordseitig ausgerichtet und wurde im Jahr 2024 mit pflegeleichten WPC-Dielen ausgestattet. Sie eignet sich ideal für eine großzügige Lounge- oder Essgruppe. Eine Befestigungsmöglichkeit für ein Sonnensegel ist vorhanden.

Im Garten verbleiben außerdem:

- der Bambussichtschutz,
- ein Hochbeet,
- ein Gardena-Rasenmähroboter,
- ein Holzschuppen sowie
- zwei neu gesetzte Jungbäume, die als Ersatzpflanzung angelegt wurden.

Der Außenbereich bietet somit ausreichend Platz zum Entspannen, Essen, Spielen und Garteln.

Gerne übersenden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit weiteren Fotos sowie Plänen der Liegenschaft.

Allgemeinflächen, Keller und Parkplatz

Die Wohnhausanlage verfügt über einen großzügigen Einfahrtsbereich mit Grünbestand. Auch die Müllsammelstellen befinden sich in diesem Bereich.

Zur Wohnung gehört der PKW-Stellplatz mit einer Fläche von ca. 12,50 m².

Ebenfalls zugeordnet ist das Kellerabteil.

Allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnhausanlage steht außerdem ein großzügiger Fahrradraum mit einer Fläche von ca. 37 m² zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Im Vorraum der allgemeinen Kellerbereiche befindet sich zudem ein Nutzwaschbecken aus Stahl, das von allen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern verwendet werden kann.

Nachhaltige Energieversorgung

Auf dem Dach der Wohnhausanlage befindet sich eine gemeinschaftlich genutzte Photovoltaikanlage. Der erzeugte Strom wird zur Reduktion der allgemeinen Strom- und Betriebskosten verwendet.

Damit werden unter anderem folgende Bereiche versorgt:

- die Beleuchtung der Allgemeinflächen,
- die Außenbeleuchtung,
- die Wärmepumpe sowie
- weitere gemeinschaftlich genutzte technische Anlagen.

Die Photovoltaikanlage unterstützt somit eine zeitgemäße und energieeffiziente Bewirtschaftung des Gebäudes.

Warum sollten Sie hier kaufen?

Diese Eigentumswohnung vereint zahlreiche Eigenschaften, die am Wiener Immobilienmarkt besonders gefragt sind: eine moderne Wohnhausanlage aus dem Jahr 2022, ein ebenerdiger Zugang, drei gut nutzbare Zimmer, hochwertige Ausstattung und ein großzügiger, privater Garten.

Die ca. 71,68 m² große Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Personen, die ein eigenes Arbeitszimmer benötigen. Der ca. 92 m² große Garten mit 2 Terrassen erweitert den Wohnraum während der warmen Monate und schafft ein hohes Maß an Lebensqualität.

Der 22. Wiener Gemeindebezirk verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit guter städtischer

Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote sind im Bezirk umfassend vorhanden.

Ein weiterer langfristiger Standortfaktor ist der geplante Ausbau der S1 inklusive des Lobautunnels. Durch die vorgesehene Verbindung zwischen dem Norden Wiens und dem Raum Schwechat könnte sich künftig insbesondere die Erreichbarkeit des Flughafens Wien-Schwechat verbessern. Da für Teile des Projekts noch Verfahren und weitere Planungsschritte erforderlich sind, kann der genaue Zeitpunkt der Umsetzung derzeit jedoch nicht verbindlich vorausgesetzt werden.

Die Wohnung bietet damit nicht nur ein modernes Zuhause mit außergewöhnlich großzügigen Freiflächen, sondern auch eine interessante Kaufgelegenheit in einem wachsenden Wiener Stadtteil.

Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse können vorab nicht erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap