

# Attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse & Loggia - Neubau



Folder

**Objektnummer: 2857**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 50,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Garten:</b>                       | 35,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 290.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sanja Heuer

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22 / 3  
1190 Wien

T +436601811917

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**Die Umgebung bietet zahlreiche Highlights**

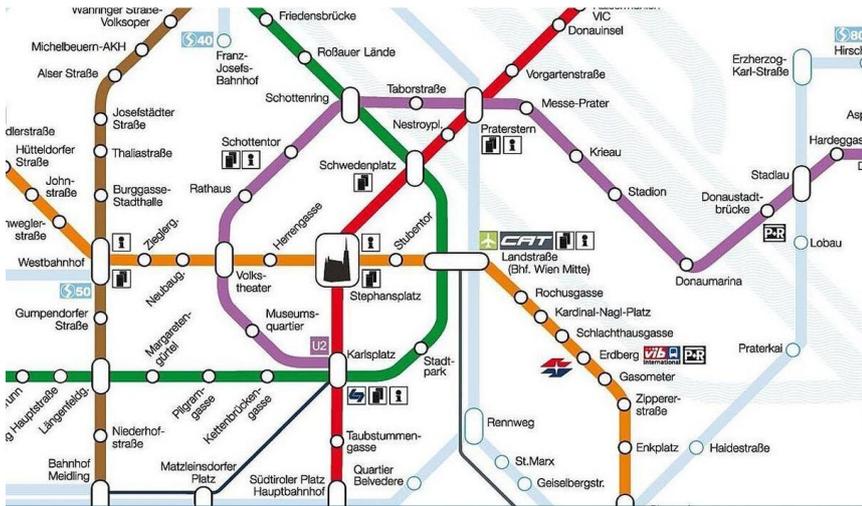
Die Donauinsel lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Laufen und Schwimmen ein. Zum Entspannen und für Wassersport eignet sich das idyllische Obere Mühlwasser. In der Nähe liegt auch die Seegrötte Hinterbrühl, der größte unterirdische See Europas.



**Restaurants und Bildungseinrichtungen**  
 Restaurant Uno begeistert mit gemietlicher Atmosphäre und italienischen Spezialitäten, während Tartufo Ristorante exquisite mediterrane Gerichte anbietet. Die Volksschule Wulzendorfstraße und das Gymnasium Donaustadt sorgen für erstklassige Bildung in der Nachbarschaft.



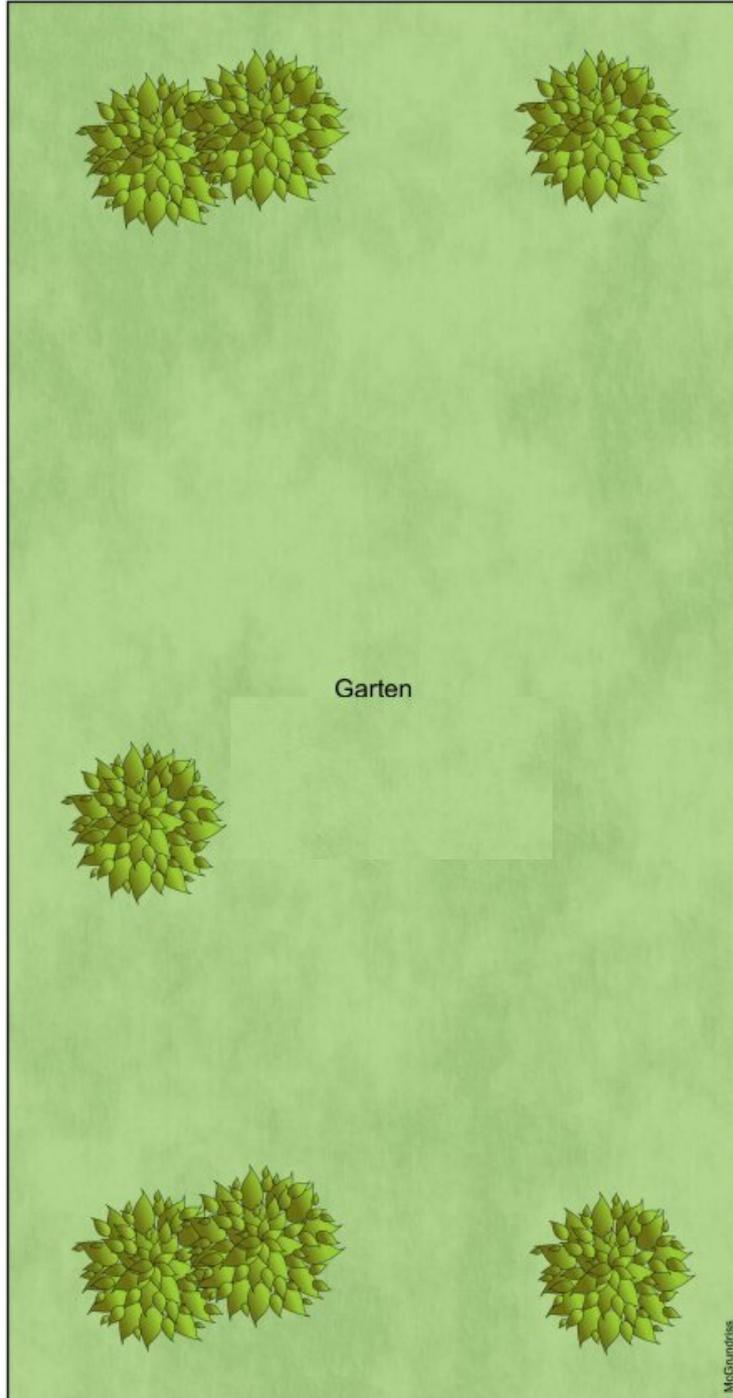
**Freizeit- & Kulturelle Aktivitäten**  
 Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: der Aspern Sportplatz für vielfältige sportliche Aktivitäten, das Erholungsgebiet Lobau zum Wandern und Naturerleben sowie Schloss Hof mit seinen Gärten und kulturellen Veranstaltungen



**Verkehrsmittel**

Die U-Bahn-Linien U2 und U1 bieten schnellen Zugang zu verschiedenen Stadtteilen. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Buslinien für eine umfassende Erreichbarkeit des Bezirks. Die gut instand gehaltenen Straßen erleichtern zudem das Reisen mit dem Auto.





## Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohnprojekt in Wien bietet großzügige private Freiflächen wie Dachterrassen, Gärten und Balkone. Eine hauseigene Tiefgarage und ein Spielplatz für Kinder erhöhen den Komfort.

Die erstklassige Lage des Projekts macht das Leben hier besonders bequem. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, Sportanlagen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe.

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 50 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **AUSSENFLÄCHE:** Garten, Balkon, Loggia

**Geplante Fertigstellung:** 2025

**Kaufpreis:** € 290.000,00 zzgl. 20% USt.

### Provisionsfrei

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Objekt näher bringen zu dürfen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap