

Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse & Photovoltaik



Wohnzimmer

Objektnummer: 1996/79

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	357.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8

Gerne stehen
Verfügung.





Objektbeschreibung

Diese moderne **3-Zimmer-Neubauwohnung** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen großzügigen **Balkon** in ruhiger Grünlage der Donaustadt. **Alle Zimmer sind zentral begehbar** und ermöglichen eine flexible Nutzung.

Das Neubauprojekt verbindet zeitlose Architektur mit einem energieeffizienten Gesamtkonzept und spricht sowohl Eigennutzer:innen als auch Anleger:innen an, die Wert auf Qualität und nachhaltige Bauweise legen

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 55,35 m²**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Freifläche:**
 - **Balkon 8,45 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung

Das Projekt ist **klimaaktiv zertifiziert** und wird über eine **Wasser-Wärmepumpe** sowie **Photovoltaik** versorgt – nachhaltig und effizient.

Raumkonzept & Wohnqualität

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den **Vorraum**, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit offener Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, ruhige Wohnatmosphäre.

Der **Balkon** ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und erweitert den Wohnraum nach

außen – ideal für entspannte Momente im Alltag.

Zwei **separat begehbare Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlaf-, Kinder-, Gäste-oder Arbeitszimmer.

Das **Badezimmer** ist modern ausgeführt und wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Details

- **Eichenparkettboden**
- **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**
- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischem Sonnenschutz**
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitgemäße, langlebige **Markenprodukte**

Nachhaltigkeit & Technik

- **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Wohnprojekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Betriebskosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

Lage & Umfeld

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen, grünen Wohngegend der Donaustadt** mit ausgezeichneter Lebensqualität:

- Gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn U2**
- Sehr gute **Nahversorgung** (Supermärkte, Gastronomie, Schulen, Kindergärten)
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau, Mühlwasser** und Grünflächen

Fazit

Diese **3-Zimmer-Wohnung mit Balkon** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und eine energieeffiziente Bauweise. Sie verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit moderner Architektur und guter Infrastruktur – sowohl für Eigennutzer:innen als auch als langfristig attraktive Anlage geeignet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

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 <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap