

**Exklusive 105m<sup>2</sup> 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Grünlage  
& Kllimaaktiv**



Garten

**Objektnummer: 1996/78**

**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:                   | 57,86 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 74,56 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 2,14 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Kaufpreis:                    | 406.700,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

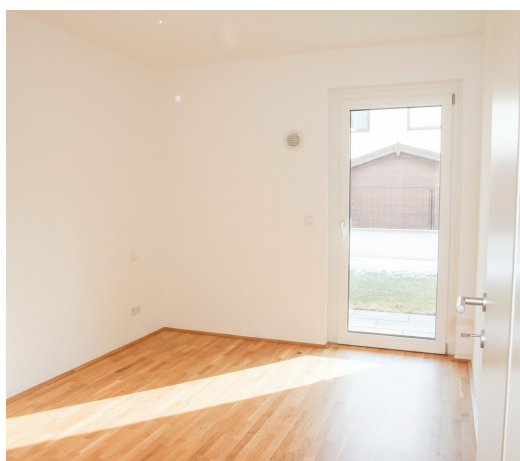
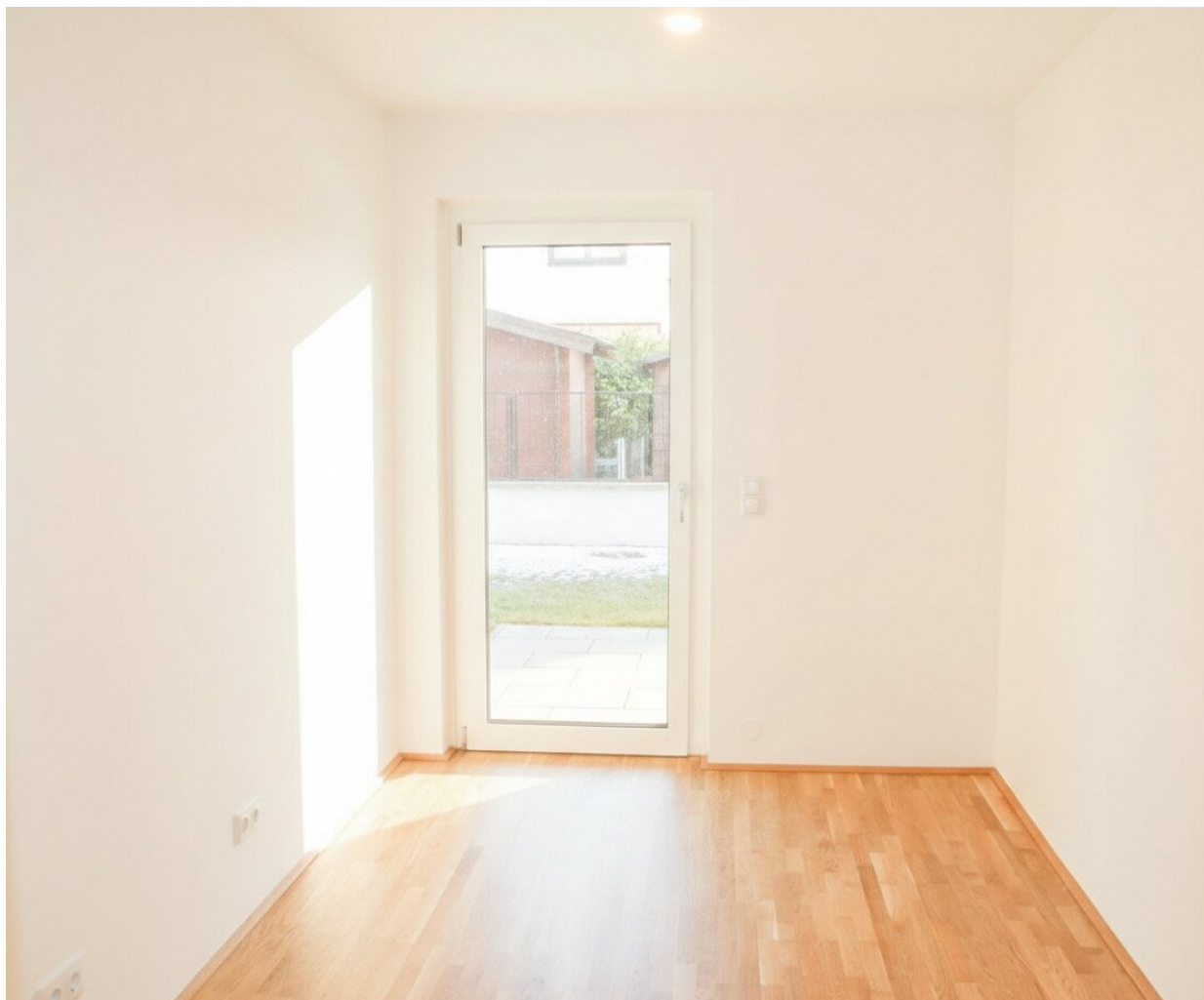
## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien





## Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche 3-Zimmer-Gartenwohnung** ist die **einzige noch verfügbare Einheit mit großzügigem Eigengarten** in diesem hochwertigen Neubauprojekt in der Wiener Donaustadt.

Der weitläufige **Eigengarten mit 74,56 m<sup>2</sup>** sowie die **umlaufende Terrasse mit 30,42 m<sup>2</sup>** schaffen ein Wohngefühl, das Innen- und Außenraum fließend miteinander verbindet – ideal für alle, die Ruhe, Grün und Großzügigkeit schätzen.

### Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 57,86 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: Erdgeschoss**
- **Freiflächen:**
  - Terrasse **30,42 m<sup>2</sup>**
  - Eigengarten **74,56 m<sup>2</sup>**
  - **Gesamtfreifläche: 104,98 m<sup>2</sup>**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage

### Raumkonzept & Wohnqualität

Die **Wohnküche** bildet den Mittelpunkt und öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Garten. Große Fenster- und Türflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Zwei **separat begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Besonders hervorzuheben: **Jeder Wohnraum verfügt über einen direkten Zugang ins Freie**, wodurch Garten und Terrasse zu einem selbstverständlichen Teil

des Wohnens werden.

Ein modern gestaltetes **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung runden das Raumkonzept ab.

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

## Ausstattung & Details

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

## Nachhaltigkeit & Technik

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

## Lage & Umfeld

Ruhige, grüne Wohnlage in der Donaustadt mit hoher 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

Eine **einzigartige Gartenwohnung** mit außergewöhnlich großzügigem Außenbereich, moderner Ausstattung und nachhaltigem Gesamtkonzept. Ideal für Eigennutzer:innen mit Anspruch an Ruhe, Privatsphäre und Freiraum – ebenso attraktiv als langfristig wertstabile Anlage.

**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