

Exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Klimaanlage & Terrasse



Schlafzimmer

Objektnummer: 1996/72

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:	43,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	292.040,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

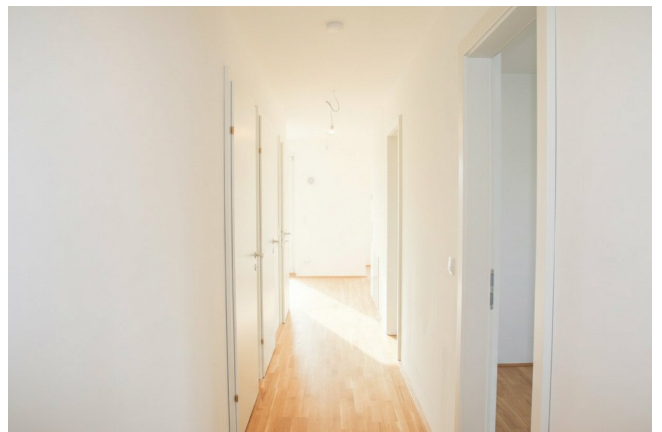
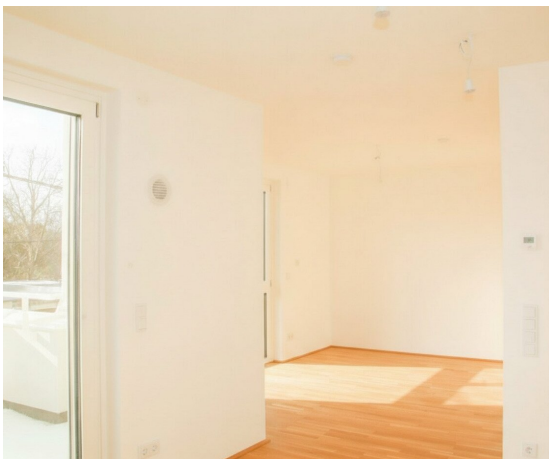


Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8

Gerne stehen
Verfügung.





Objektbeschreibung

Diese **43,55 m² große 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** im **1. Dachgeschoss** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine **großzügige Terrasse mit 14,77 m²**. Der offene Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang, ein separates Schlafzimmer sowie hochwertige Ausstattung machen diese Einheit ideal für Eigennutzer:innen und Anleger:innen gleichermaßen. Ruhige Grünlage mit sehr guter Infrastruktur und Anbindung.

Wohnungsübersicht

- Wohnfläche: **43,55 m²**
- Terrasse: **14,77 m²**
- Zimmer: **2**
- Stockwerk: **1. Dachgeschoss**
- Ausrichtung: ruhig, hof-/grünorientiert
- Lift: **ja**
- Einlagerungsraum: **zugeordnet**

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

Ausstattung & Details

Die Ausstattung folgt einem **zeitlos hochwertigen Anspruch**:

- **Eichenparkett** in allen Wohnräumen
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**
- Außenliegender **Sonnenschutz**
- **Klimaanlage**
- **Einbruchshemmende Wohnungseingangstüre**
- Hochwertige Sanitär- und **Markenprodukte**

Nachhaltigkeit & Technik

Das Neubauprojekt wurde mit Fokus auf **Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit** realisiert:

- Umweltfreundliche **Wasser-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- / Solaranlage** auf Eigengrund
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Betriebskosten
- Tiefgarage mit **E-Lade-Vorbereitung**

Lage & Umfeld

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend der Wiener Donaustadt**, geprägt von Grünflächen, gepflegten Wohnstraßen und hohem Freizeitwert.

- Sehr gute Anbindung an **U-Bahn, Bus und Straßenbahn**

- Nahversorgung, Schulen und Kindergärten in kurzer Distanz
- Nähe zu **Donau, Mühlwasser und weitläufigen Erholungsgebieten**
- Ideale Kombination aus **Natur, Ruhe und urbaner Erreichbarkeit**

Fazit

Diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint **durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung** und eine **großzügige Terrasse** in attraktiver Grünlage. Ein modernes Zuhause mit hoher Lebensqualität – ideal für Eigennutzer:innen ebenso wie als **wertstabile Anlageimmobilie**.

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap