

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon und Photovoltaik in Grünlage



Wohnzimmer

Objektnummer: 1996/70

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:	61,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	382.200,00 €
Provisionsangabe:	

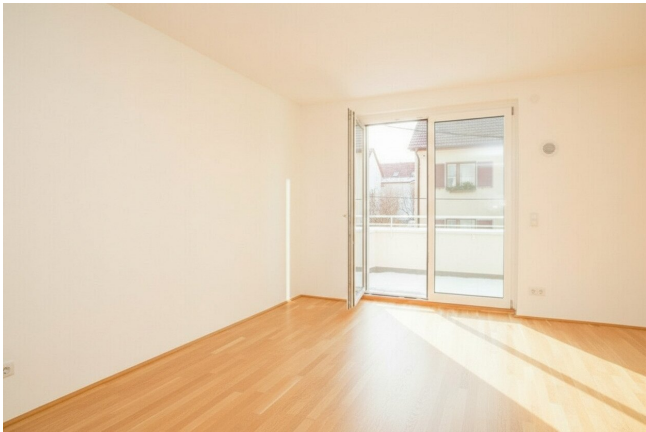
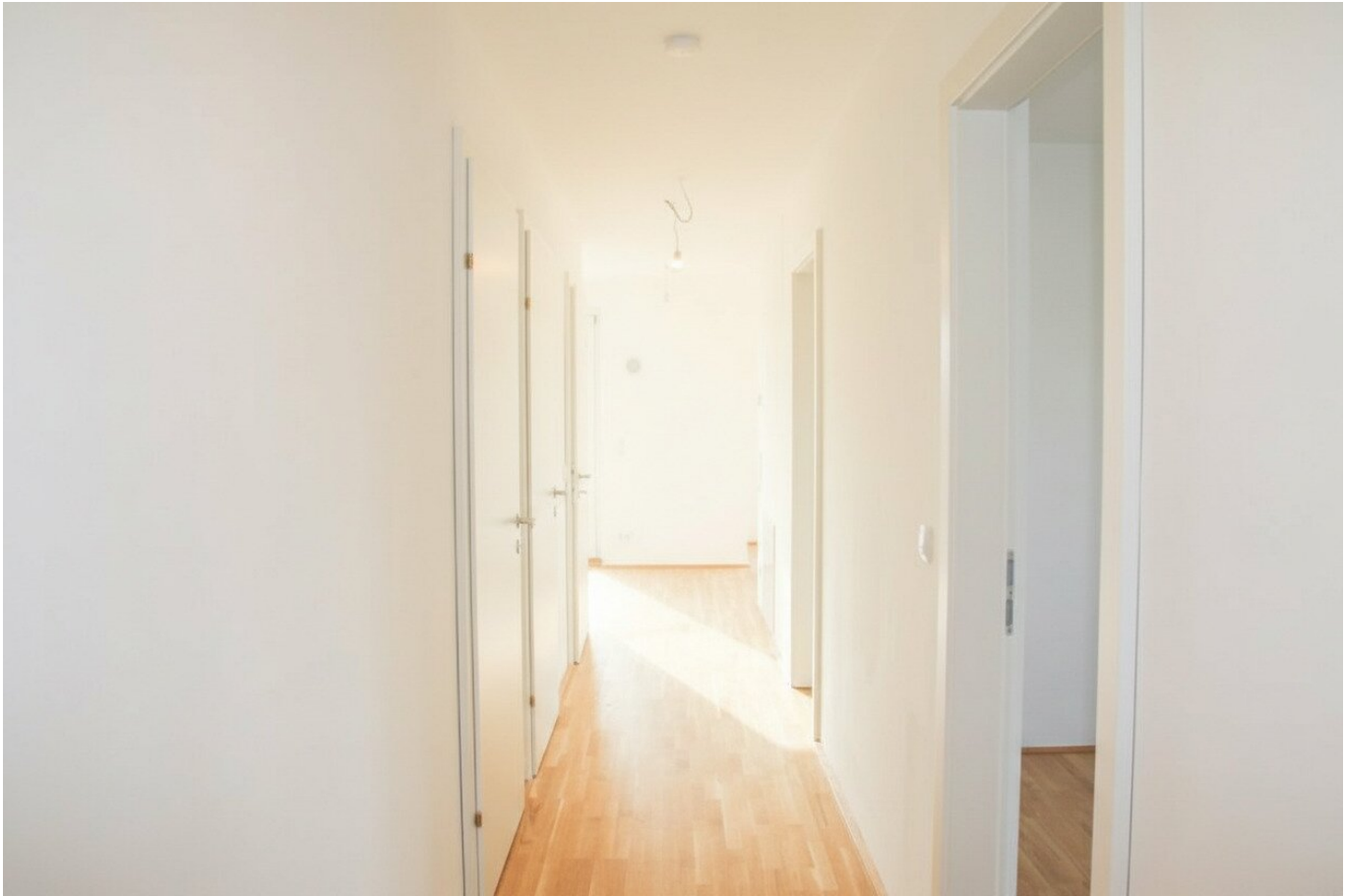
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

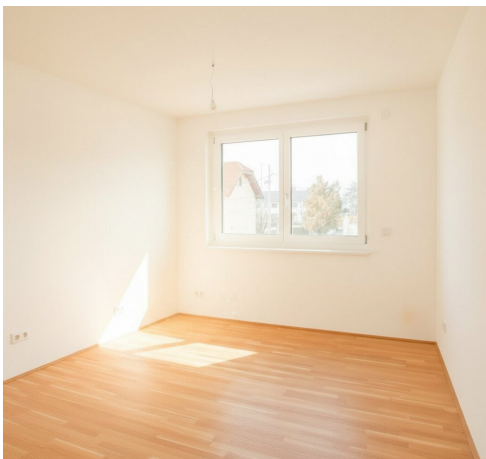
Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien





Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Wohnung** verfügt über **61,26 m² Wohnfläche** und überzeugt mit großzügigen Fensterflächen sowie einer gut durchdachten Raumaufteilung mit **zentral begehbaren Zimmern**.

Der **7,83 m² große Balkon** ergänzt die Wohnung um eine attraktive Außenfläche und erweitert den Wohnbereich spürbar ins Freie.

Wohnungsübersicht

- Wohnfläche: **61,26 m²**
- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **1. Obergeschoss**
- Freifläche:
 - Balkon **7,83 m²**
- Lift: **barrierefreier Zugang bis zur Wohnung**

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

Raumkonzept & Wohnqualität

Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit offener Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf den Balkon, der sich ideal als erweiterter Wohnraum für entspannte Stunden im Freien eignet.

Zwei **separat begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das modern ausgestattete **Badezimmer** wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum innerhalb der Wohnung** sorgt für zusätzlichen Stauraum und hohe Alltagstauglichkeit.

Ausstattung & Details

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

Nachhaltigkeit & Technik

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

Lage & Umfeld

- Ruhige Wohnlage in der **Wiener Donaustadt**
- Sehr gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn (U2)**
- Ausgezeichnete **Nahversorgung**
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau, Mühlwasser und Grünflächen**

Fazit

Eine großzügige, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und ruhige Lage in idealer Weise verbindet – ein Zuhause mit langfristigem Wert.

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