

**Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon & Klima |  
1220 Wien | Nähe Mühlwasser & Lobau**



**Objektnummer: 7939/2300162589**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien             |
| Baujahr:                      | 2026                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 101,39 m²             |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Keller:                       | 2,69 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,70 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75               |
| Kaufpreis:                    | 627.200,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Trapitsyna**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon und Klimaanlage in begehrter Grünruhelage von 1220 Wien – Donaustadt. Nur wenige Minuten zum Mühlwasser, zur Lobau und mit sehr guter U2-Anbindung.**

**Zum Verkauf gelangt eine hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Neubau in 1220 Wien (Donaustadt), die durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und zeitgemäßen Wohnkomfort überzeugt.**

**Der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Wohnküche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während die Klimaanlage auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima gewährleistet.**

**Die separat begehbaren Zimmer sind optimal geschnitten und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – perfekt für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.**

**Das moderne Badezimmer mit Fenster, ein separates WC mit Fenster sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen die funktionale Planung. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.**

**Die Lage in 1220 Wien – Donaustadt überzeugt durch ihre Nähe zum Mühlwasser, zur Lobau und den Donau-Auen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie einer sehr guten öffentlichen Anbindung (U2-Anbindung). Eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität.**

**Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder als nachhaltige Vorsorge- bzw. Investmentwohnung in einer fragten Wohnlage der Donaustadt.**

## **Highlights**

- **3-Zimmer-Neubauwohnung in 1220 Wien – Donaustadt**
- **Begehrte Grünruhelage nahe Mühlwasser & Lobau**
- **Balkon**
- **Klimaanlage**
- **Heller Wohn-/Essbereich mit Wohnküche**
- **Separat begehbare Zimmer**
- **Badezimmer mit Fenster**
- **Separates WC mit Fenster**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil**
- **Sehr gute U2-Anbindung**
- **Garage optional erwerbbar**

**Optional besteht die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz zu erwerben.**

**Kaufpreis Garage: EUR 28.800,–**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **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