

## Sonnige Gartenwohnung mitten im grünen Prater | Erstbezug | Provisionsfrei



Wohnküche

**Objektnummer: 141/84263**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	23,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	301,00 €
<b>USt.:</b>	30,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



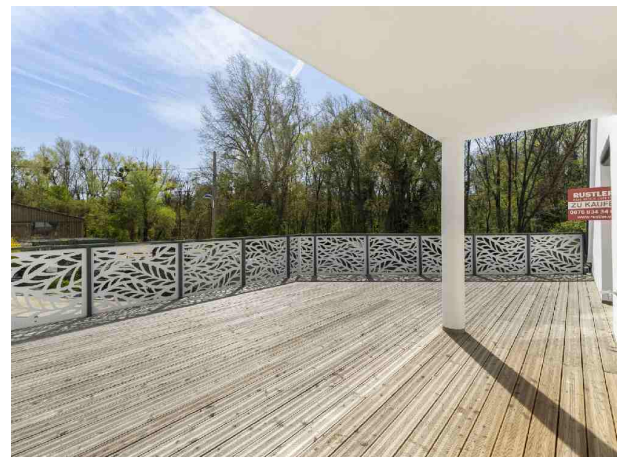
**Timo Kohlweiss**

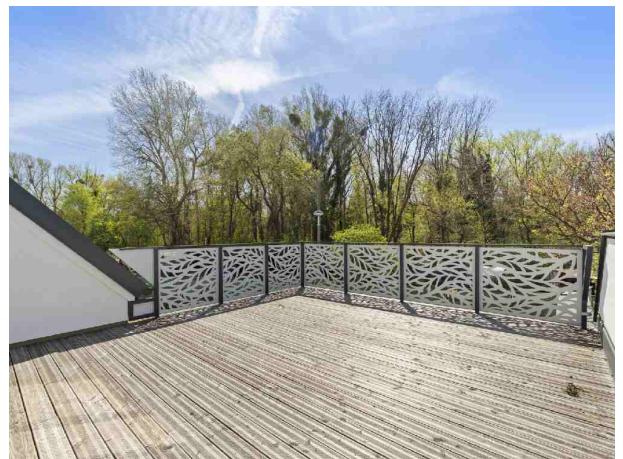
Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 8949749 683

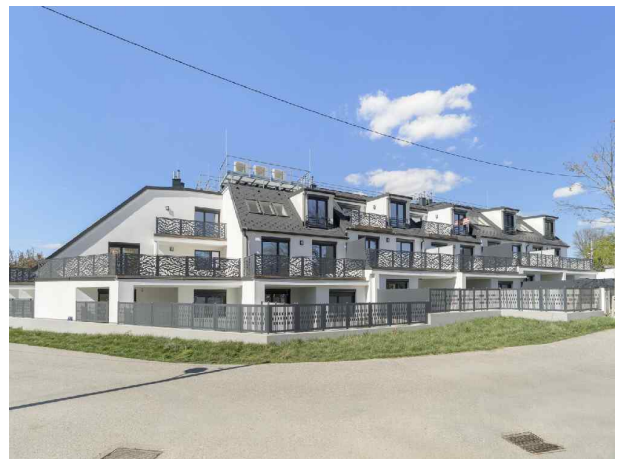
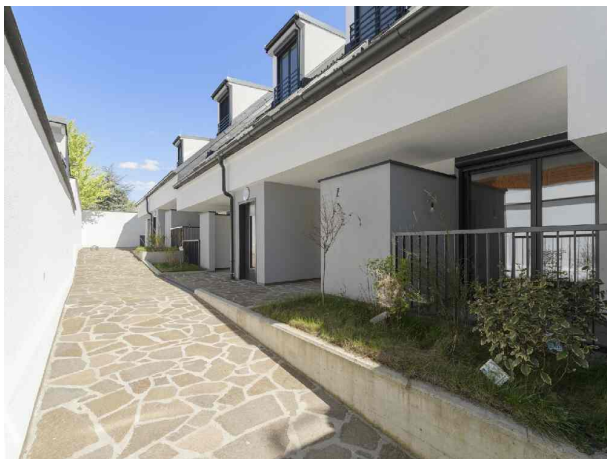
H +43 676 834 34 683



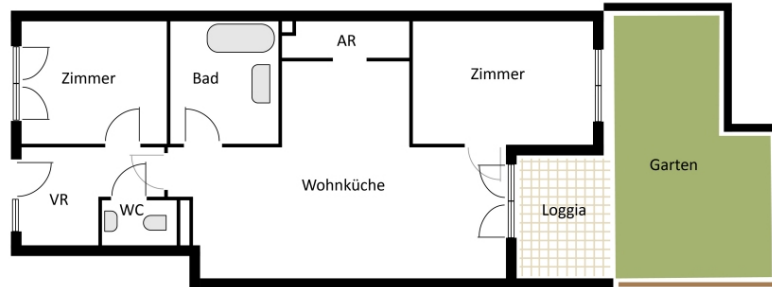








TOP 3.02



## Objektbeschreibung

In der ruhigen und grünen Dammhaufengasse, im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks, entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit insgesamt 14 modernen Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen reichen von ca. 60 m<sup>2</sup> bis 131 m<sup>2</sup> und überzeugen durch großzügige Freiflächen in Form von Loggien, Terrassen und privaten Eigengärten in den Erdgeschosswohnungen.

Durchdachte Grundrisse, eine stilvolle Architektur und hochwertige Ausstattungsdetails sorgen für ein außergewöhnliches Wohngefühl in urbaner und zugleich naturnaher Umgebung.

### Architektur & Ausstattung:

Die Wohnhausanlage besticht durch ihre moderne, klare Formensprache und fügt sich harmonisch in die grüne Nachbarschaft nahe der Donau ein. Jede Wohneinheit bietet eine südlich ausgerichtete Freifläche, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über:

Einlagerungsräume für jede Wohnung

Fahrradabstellräume

Technikräume

16 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage (optional erwerbbar)

### Wohnung Top 3.02 - Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche: 80,56 m<sup>2</sup>

Loggia: 6,32 m<sup>2</sup>

Zimmer 3

Garten: 23,41 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** Hochwertige Materialien, moderne Architektur, großzügige Fensterflächen, Klimageräte und elektrische Fenster-Außenbeschattungen in allen Wohnräumen

### Lage & Umgebung – Urban und naturnah zugleich

Die Dammhaufengasse liegt in gefragter Lage der Leopoldstadt und bietet die perfekte Kombination aus Stadtleben und Erholung im Grünen. Der Wiener Prater, die Donauinsel sowie die Prater Hauptallee befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu vielfältigen Freizeit-, Lauf- oder Radsportaktivitäten ein.

**Infrastruktur & Verkehrsanbindung:**

U-Bahn U2 – Donaumarina

Bahnhof Praterkai

Buslinien 77A und 80B mit Anbindung an U2 Stadion & S-Bahn Handelskai

Stadion Center mit Supermärkten, Drogerien & Gastronomie in unmittelbarer Nähe

Schulen, Ärzte und Kindergärten fußläufig erreichbar

Nähe zur Wirtschaftsuniversität Wien und großen Unternehmensstandorten – auch attraktiv für Anleger

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.