

**Exklusive 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Loggia, Terrasse
und großzügigem Eigengarten nahe Alte Donau**



Objektnummer: 1996/102

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,11 m ²
Keller:	2,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	367.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien









Objektbeschreibung

Dieses exklusive Neubauprojekt in begehrter Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks umfasst 26 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen und vereint moderne Architektur, erstklassige Bauqualität sowie durchdachte Wohnkonzepte auf höchstem Niveau. Die Fertigstellung des Projekts ist für Dezember 2026 vorgesehen.

Die stilvoll konzipierten Wohnungen überzeugen durch großzügige, lichtdurchflutete Räume, elegante Materialien und eine hochwertige Ausstattung. Bodentiefe Fensterflächen schaffen ein offenes, helles Wohnambiente und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise. Großzügige Freiflächen wie Eigengärten, Balkone, Terrassen und Dachterrassen bieten zusätzlichen Lebensraum und laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Ein besonderes Merkmal dieses Projekts ist die außergewöhnliche Lage direkt am Trillerpark sowie gegenüber der historischen Amtsstraße, dem charmanten Ortskern von Großjedlersdorf. Dieses gewachsene Grätzl mit seinem nahezu dörflichen Charakter, traditionellen Heurigen und der malerischen Pfarrkirche St. Karl Borromäus verleiht der Umgebung ein einzigartiges und authentisches Wohnflair.

Ergänzt wird die hohe Wohnqualität durch die Nähe zu weiteren renommierten Naherholungsgebieten wie dem Floridsdorfer Wasserpark und der Alten Donau, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Weiterführende Unterlagen

Gerne übermitteln wir Ihnen bei konkretem Interesse detaillierte Informationen zu den einzelnen Wohneinheiten und stehen für persönliche Beratungsgespräche jederzeit zur Verfügung.

Unser Service für Sie

Wir begleiten Sie mit höchster Professionalität und persönlichem Engagement durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Beratung über die individuelle Abstimmung Ihrer Wünsche bis hin zur Vertragsabwicklung und Wohnungsübergabe.

Finanzierung

Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Finanzierung und erarbeiten gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern maßgeschneiderte Lösungen zu optimalen Konditionen.

Kontakt

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und beraten Sie gerne. Vereinbaren Sie jederzeit einen Termin mit uns!

Diese hochwertig ausgeführte **2-Zimmer-Wohnung auf der Gartenebene** bietet auf **ca. 58 m² Wohnfläche** ein großzügiges und zugleich durchdachtes Raumkonzept mit attraktiven privaten Außenflächen.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich mit moderner Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für besonders helle Wohnräume und schaffen eine offene, freundliche Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangt man direkt auf die **Loggia mit ca. 7 m²**, die den Wohnbereich angenehm nach außen erweitert und einen geschützten Freiraum bietet.

Die anschließende **Terrasse mit ca. 11 m²** eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien und führt weiter in den **privaten Eigengarten mit ca. 17 m²**, der eine optimale Verlängerung des Wohnbereichs darstellt.

Das Schlafzimmer überzeugt durch eine angenehme Raumgröße und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung.

Ein modern ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie mehrere praktische Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung sorgen für hohen Wohnkomfort und eine funktionale Raumaufteilung im Alltag.

Diese Wohnung eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Anleger:innen und verbindet urbanes Wohnen mit privaten Außenflächen.

Highlights auf einen Blick

- Wohnfläche: **ca. 58 m²**
- Zimmer: **2**
- Lage im Gebäude: **Gartenebene**
- Freiflächen

- Loggia **ca. 7 m²**
- Terrasse **ca. 11 m²**
- Eigengarten **ca. 17 m²**

Raumkonzept & Wohnqualität

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine moderne Wohnküche sowie einen komfortablen Wohnbereich.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zur Loggia sowie zu den anschließenden Außenflächen.

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Raumgröße und eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort.

Ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie mehrere Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort und eine funktionale Raumaufteilung.

Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen
- **Bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung** bei den Fassadenfenstern für optimale Lichtverhältnisse
- **Elektrische Raffstores sowie Rollläden im Erdgeschoss** als außenliegender Sonnenschutz
- **Fußbodenheizung** für angenehmen Wohnkomfort
- **Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Feinsteinzeug**
- **Marken-Sanitärkeramik und hochwertige Armaturen**

- Fliesen, Parkett, Betonplatten auf Balkonen und Terrassen
- Außenliegender Sonnenschutz / Raffstores / Rollläden
- **Split-Klimaanlagen in den Aufenthaltsräumen der Dachgeschosswohnungen** für angenehmen sommerlichen Wohnkomfort

Das Projekt verfügt über eine **hauseigene Tiefgarage mit insgesamt 16 Stellplätzen, welche optional zum Kaufpreis von EUR 28.000,- pro Stellplatz erworben werden können.** Die maximale Fahrzeughöhe beträgt 210 cm. **Aufgrund der limitierten Anzahl erfolgt die Vergabe der Stellplätze nach Reihenfolge der Reservierungen.**

Fazit

Diese attraktive Gartenwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie durch die großzügigen privaten Außenflächen mit Loggia, Terrasse und Eigengarten. Der Garten bildet eine ideale Erweiterung des Wohnbereichs und schafft zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist derzeit mit 01.04.2027 geplant. Aktuell wird jedoch eine frühere Fertigstellung, voraussichtlich im Dezember 2026 bzw. Jänner 2027, angestrebt.

Für weiterführende Informationen zu diesem Wohnprojekt sowie detaillierte Unterlagen zur Wohnung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne präsentieren wir Ihnen das Projekt in einem persönlichen Gespräch und beraten Sie umfassend zu den verfügbaren Einheiten.

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap