

**WOHNEN AN DER DONAU – Ihre neue Traumwohnung!**



**Objektnummer: 82695**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	213.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien





# Objektbeschreibung

## WOHNEN AN DER DONAU – Ihre neue Traumwohnung!

Dieses exklusive Wohnprojekt bietet modernen Wohnkomfort in einer der besten Lagen Wiens. Der Neubau beeindruckt durch eine klare, zeitgemäße Architektur und eine durchdachte Planung, die den Raum optimal nutzt. Mit insgesamt **270 Eigentumswohnungen** in verschiedenen Größen und Grundrissen ist dieses Projekt die perfekte Lösung für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen und nachhaltigen Zuhause sind.

Die Nähe zur Donauinsel und die exzellente Anbindung an das Wiener Stadtzentrum machen das Projekt zu einer idealen Wahl für Naturliebhaber und Stadtbewohner gleichermaßen. Hier genießen Sie das urbane Leben, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

### Das Projekt:

- **270 freifinanzierte Eigentumswohnungen**
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- **Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>**
- **Freiflächen** wie Gärten, Balkone, Loggien und Dachterrassen
- **Grüner Innenhof**
- **Exzellente Lage** nahe der Donauinsel und hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

### Die Ausstattung:

- **Hochwertige Fliesen** in den Sanitärbereichen
- Edler **Parkettboden** aus Eiche in den Wohnräumen
- Moderne **Sanitärausstattung**
- **Fußbodenheizung** durch Fernwärme
- **Photovoltaikanlage** auf dem Dach
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge

### Die Lage:

Dieses Wohnprojekt befindet sich in einer sehr gefragten Gegend von Wien, nahe der Donauinsel, einem beliebten Naherholungsgebiet. Durch die exzellente Anbindung an das Wiener öffentliche Verkehrsnetz sind Sie schnell im Stadtzentrum, während die grüne Umgebung Ruhe und Natur bietet. Lokale Geschäfte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, was für eine hohe Lebensqualität sorgt.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn und Buslinien bieten eine schnelle Anbindung an die Stadt.

**Fertigstellung:** voraussichtlich Ende 2027

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap