

**Wohnen nahe Alte Donau – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 82697**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	276.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

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





# Objektbeschreibung

## Wohnen nahe Alte Donau – Ihr neues Zuhause!

In einer begehrten Lage Wiens entsteht ein modernes Wohnprojekt, das Ihnen höchsten Wohnkomfort bietet. In **1210 Wien** entstehen **75 Eigentumswohnungen**, die ideal für **Singles, Paare und Familien** sind. Die **Wohnflächen** reichen von **37 m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup>** und bieten **2 bis 4 Zimmer**, die durchdacht aufgeteilt sind, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. Jede Wohnung bietet großzügige **Freiflächen** wie **Garten, Dachterrasse, Terrasse, Loggia oder Balkon** und ermöglicht es, den privaten Raum auch im Freien zu genießen.

Die Nähe zur **Alten Donau** und die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz machen dieses Projekt zu einem idealen Ort für naturnahes, urbanes Wohnen. Hier können Sie nicht nur die Ruhe der Natur genießen, sondern auch die Vorteile der Stadt in kurzer Entfernung nutzen

### Das Projekt:

- **75 Eigentumswohnungen**
- **Verschiedene Wohnungstypen:** 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- **Wohnflächen:** zwischen **37 m<sup>2</sup> und 89 m<sup>2</sup>**
- **Freiflächen:** Garten, Dachterrasse, Terrasse, Loggia oder Balkon
- **Garagenstellplätze** können zusätzlich erworben werden
- **Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum**
- **Kellerabteil** für jede Wohnung

### Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Modern ausgestattete Bäder
- Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz

### Die Lage:

Die Lage dieses Projekts ermöglicht es Mietern, sowohl den urbanen Lifestyle zu genießen als auch schnell im Grünen zu sein. Die **Alte Donau**, der **Donaupark** und mehrere **Strandbäder** sind in unmittelbarer Nähe. Auch das **Donauzentrum** ist fußläufig erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf.

Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt: **5 Minuten zu Fuß** zur **U1-Station Kagran** – nur **15 Minuten** ins Zentrum.

**Fertigstellung:** Ende 2026

**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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap