

**Exklusives Wohnen: Neubauwohnung mit Terrasse und  
Garagenstellplatz – Nur 5 Minuten vom Donauzentrum  
entfernt | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 21999**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

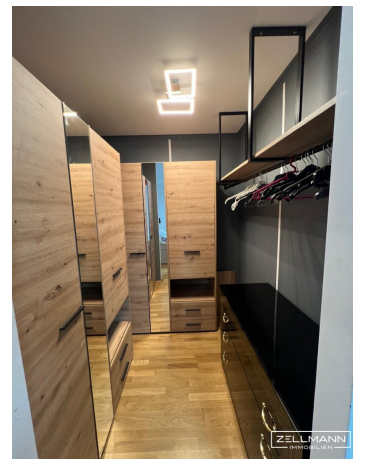
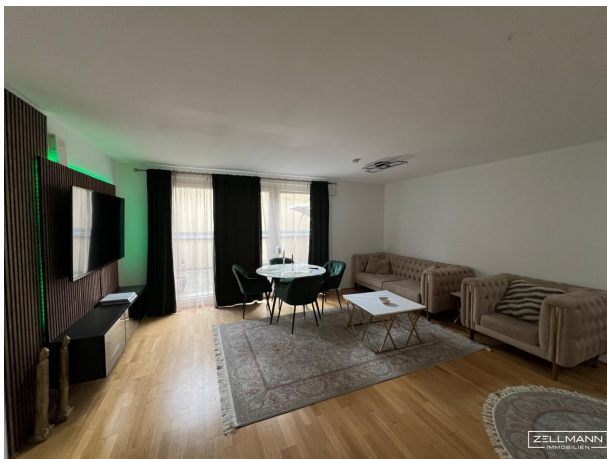
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

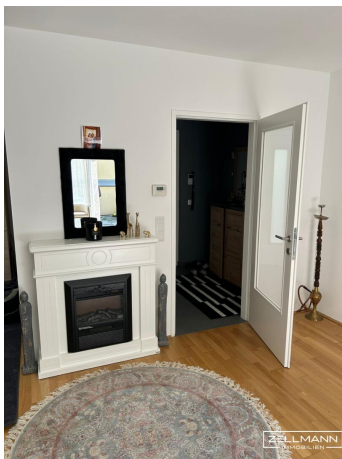
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

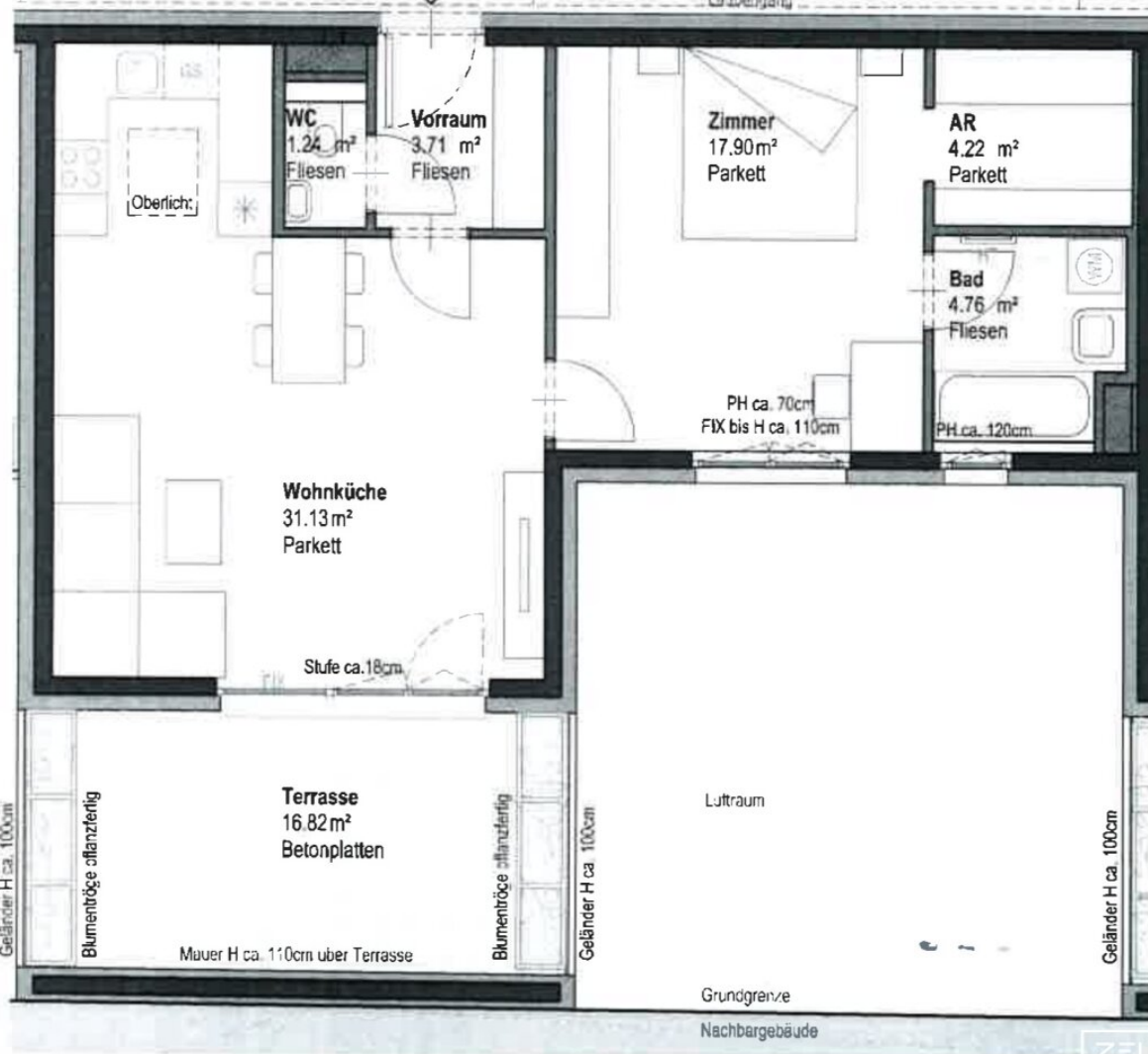






Top 12

Laubengang



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu einem einzigartigen Angebot, das Ihren Wohntraum wahr werden lässt!

Diese stilvolle Neubauwohnung befindet sich in der begehrten Wagramer Straße 120, nur einen Katzensprung vom Donauzentrum entfernt. Die ideale Lage bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch exzellente Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

### **Modernes Wohnen mit Charme:**

Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2018 und bietet ein einladendes Ambiente sowie durchdachte Raumlösungen, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden. Der großzügige Wohnbereich geht nahtlos in die Wohnküche über, die voll ausgestattet ist und reichlich Platz zum Kochen bietet. Ein direkter Zugang zur sonnigen Terrasse macht diesen Raum zum Herzstück der Wohnung, ideal für Entspannung und Genuss der Sonnenstunden.

### **Komfort und Funktionalität:**

Das geräumige Schlafzimmer ist ein wahrer Rückzugsort mit einem praktischen Schrankraum für ausreichend Stauraum. Das Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne und ein Fenster für angenehme Belüftung und natürliches Licht. Ein separates WC im Vorraum, der zudem mit einer Garderobe ausgestattet ist, vervollständigt das Raumangebot.

### **Zusätzlicher Komfort:**

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz im Eigentum, der für bequemen und sicheren Zugang zum Fahrzeug sorgt. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und wird komplett möbliert angeboten, was Ihnen einen stressfreien Umzug ermöglicht. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen und rundet das komfortable Wohngefühl ab.

### **Entspannen auf der Terrasse:**

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt dazu ein, das Leben im Freien zu genießen und bietet eine perfekte Oase der Ruhe. Hier können Sie nach einem ereignisreichen Tag die Seele baumeln lassen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen.

### **Attraktive Nebenkosten:**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf etwa 380,- €, inklusive Warmwasser,

Heizkosten und einer Reparaturrücklage – ein attraktives Angebot für eine Wohnimmobilie dieser Qualität und Lage.

### **Ihre Chance auf exklusives Wohnen:**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Lage und bietet Ihnen die Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Ein Garagenplatz kann für 29.000,- € zusätzlich erworben werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern! Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap