Wohntraum am Mühlwasser – Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 13 m² großer Terrasse



Terrasse

Objektnummer: 1996/73

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	284.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien



















Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** bietet auf 43,64 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit **zentral begehbaren Zimmern**. Die rund 13 m² große **Terrasse** erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Außenbereich.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 43,64 m²**
- **Zimmer: 2**
- **Stockwerk: 1. Dachgeschoss**
- **Freifläche:**
    - Terrasse **13,30 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

Das Haus ist **klimaaktiv zertifiziert** und wird über
eine **Wasser-Wärmepumpe** sowie **Photovoltaik** versorgt – nachhaltig und effizient.

Raumkonzept & Wohnqualität

Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit offener Küche** bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf die Terrasse, die sich ideal als erweiterter Wohnraum für entspannte Stunden im Freien eignet.

Das **separat begehbare Schlafzimmer** bietet mit **12,22 m²** ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug. Das modern gestaltete **Badezimmer** wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzliche Alltagstauglichkeit.

Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden**
- **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**

- 3-fach verglaste Fenster mit **außenliegendem Sonnenschutz**
- **Klimaanlage** für zusätzlichen Wohnkomfort
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitlose, langlebige Markenprodukte

Nachhaltigkeit & Technik

- **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Wohnprojekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen laufenden Kosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

Lage & Umfeld

- Ruhige, grüne Wohnlage in der Wiener Donaustadt
- Gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn U2**
- Sehr gute **Nahversorgung**
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau**, **Mühlwasser** und Grünflächen

Fazit

Eine hochwertig ausgestattete **Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse**, die modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und hohe Wohnqualität verbindet – ideal zur Eigennutzung oder als attraktive Anlageimmobilie.

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

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 <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap