

# **Erstbezug am Mühlwasser – 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 13 m<sup>2</sup> Terrasse**



Erholungsgebiet Mühlwasser

**Objektnummer: 1996/73**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit **zentral begehbaren Zimmern**. Die rund 13 m<sup>2</sup> große **Terrasse** erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Außenbereich.

### Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 43,64 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 2**
- **Stockwerk: 1. Dachgeschoss**
- **Freifläche:**
  - **Terrasse 13,30 m<sup>2</sup>**
- **Lift:** barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

Das Projekt 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 m<sup>2</sup>** 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) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <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