# Wohnen am Mühlwasser – Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 3 großzügigen Terrassen



Terrasse

**Objektnummer: 1996/88**

**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:** | 101,39 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Keller:** | 2,69 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |
| **Kaufpreis:** | 599.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

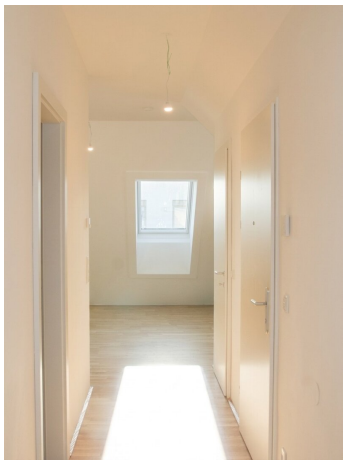
ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien



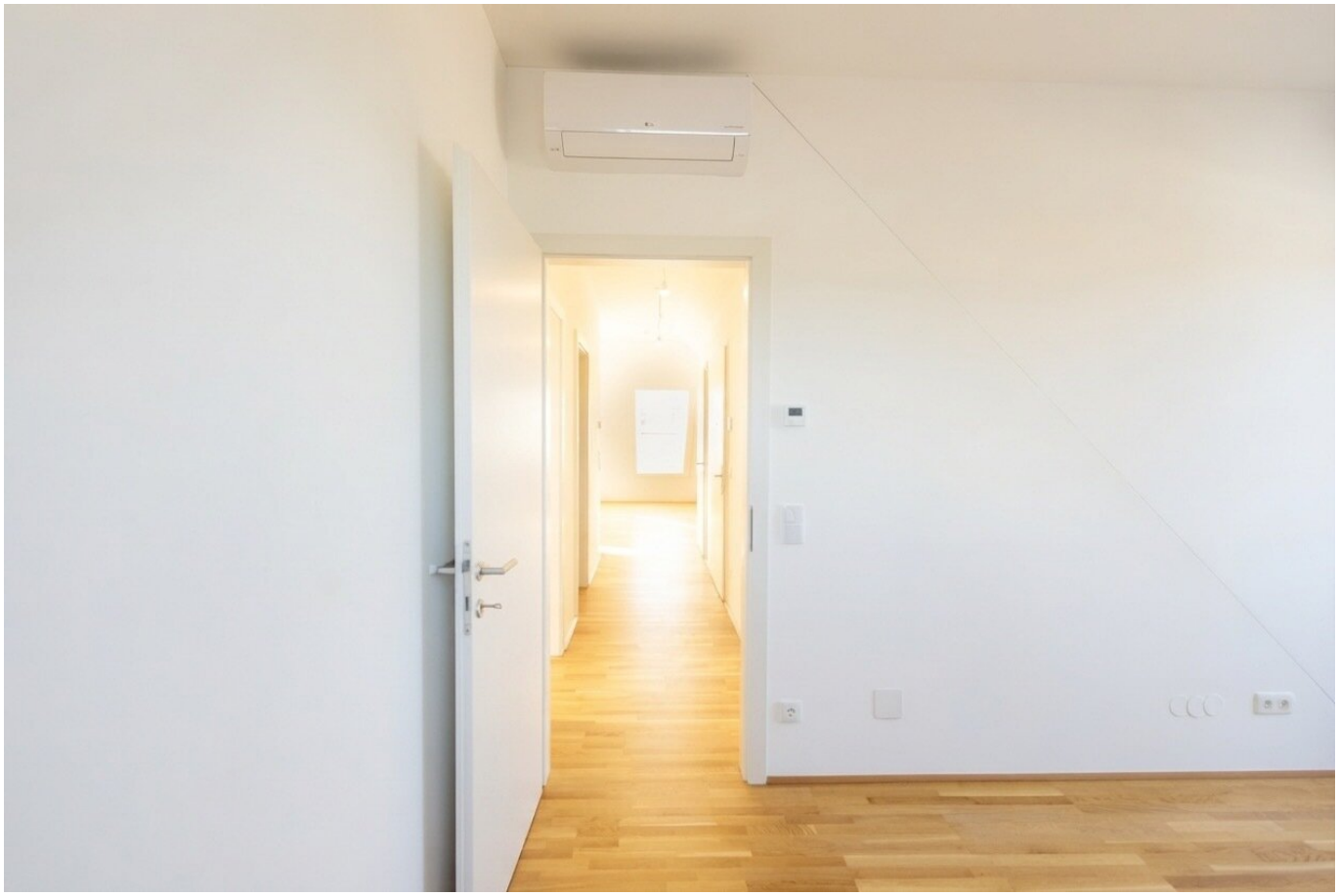
















# Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, ein offenes Wohngefühl und gleich drei private Terrassen, die dem Wohnen eine besondere Qualität verleihen.

Auf rund **102 m² Wohnfläche** bietet die Einheit eine durchdachte Aufteilung mit einer großzügigen Wohnküche, zwei gut proportionierten Zimmern, Vorraum, Badezimmer, separatem WC sowie einem praktischen Abstellraum. Die weitläufige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen einladenden Mittelpunkt für gemeinsames Leben, Kochen und Wohnen.

Besonders hervorzuheben sind die **drei Terrassen mit insgesamt ca. 27 m²**, die den Wohnraum auf ideale Weise ins Freie erweitern und vielseitige Aufenthaltsbereiche schaffen – von entspannten Rückzugsorten bis hin zu geselligen Freiflächen im Dachgeschoss.

Die beiden Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zusätzlicher Einlagerungsraum sorgen für praktischen Stauraum im Alltag.

## Raumaufteilung

- Wohnküche: ca. **45 m²**
- Zimmer: ca. **26 m²**
- Zimmer: ca. **15,15 m²**
- Vorraum: ca. 6 **m²**
- Bad: ca. 5 **m²**
- WC: ca. 3 **m²**
- Abstellraum: ca. 3 **m²**
- Einlagerungsraum: ca. 3 **m²**
- **Wohnfläche gesamt: ca. 102 m²**

## Freiflächen

- Terrasse: ca. **12,62 m²**
- Terrasse: ca. **8,46 m²**
- Terrasse: ca. **5,79 m²**
- **Freifläche gesamt: ca. 26,87 m²**

## Ausstattung & Projektqualität

Die Wohnung ist Teil eines modernen Neubauprojekts und überzeugt durch eine hochwertige, zeitgemäße Ausführung sowie ein durchdachtes Gesamtkonzept.

- durchdachte Grundrissgestaltung
- großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume
- private Freiflächen (Terrassen)
- moderne Bauweise und hochwertige Materialien
- Tiefgarage mit E-Ladeinfrastruktur

**Besonders hervorzuheben ist das nachhaltige Energiekonzept des Projekts:**

Die Energieversorgung erfolgt über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage. Dadurch wird ein effizienter und zukunftsorientierter Betrieb mit optimierten Energiekosten gewährleistet.

## Highlights der Wohnung

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- ca. **102 m² Wohnfläche**
- großzügige Wohnküche mit ca. **45 m²**
- **drei Terrassen mit insgesamt ca. 27 m²**
- durchdachte und großzügige Raumaufteilung

- Badezimmer und separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- zusätzlicher Einlagerungsraum
- Erstbezug
- nachhaltiges Energiekonzept (Wärmepumpe & Photovoltaik)
- Teil eines modernen Neubauprojekts in naturnaher Lage

## Fazit

Diese Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Raumangebot, eine durchdachte Grundrissgestaltung und drei private Terrassen zu einem Wohnkonzept mit besonderer Qualität.

In Kombination mit dem nachhaltigen Energiekonzept und der modernen Bauweise entsteht ein Zuhause, das sowohl im Alltag als auch langfristig überzeugt und eine hohe Wohn- und Wertbeständigkeit bietet.

**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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap