

**Erstbezug am Mühlwasser – großzügige
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 27 m²
Terrassenfläche**



Erholungsgebiet Mühlwasser

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	2,69 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * 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

Wohnungsbeschreibung

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 **101,39 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. 26,87 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. **44,72 m²**
- Zimmer: ca. **25,36 m²**
- Zimmer: ca. **15,15 m²**
- Vorraum: ca. **5,56 m²**
- Bad: ca. **4,93 m²**
- WC: ca. **2,92 m²**

- Abstellraum: ca. **2,75 m²**
- Einlagerungsraum: ca. **2,69 m²**
- **Wohnfläche gesamt: ca. 101,39 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. **101,39 m² Wohnfläche**
- großzügige Wohnküche mit ca. **44,72 m²**
- **drei Terrassen mit insgesamt ca. 26,87 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) - <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap