

## **Erstbezug am Mühlwasser – 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse**



Ausblick Terrasse

**Objektnummer: 1996/87**

**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>	47,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	294.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien





# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine besonders effiziente Raumaufteilung und eine klare Struktur, die eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche ermöglicht.

Auf ca. 47,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Einheit eine durchdachte Kombination aus Funktionalität und Wohnqualität. Die großzügige Wohnküche mit ca. 26,10 m<sup>2</sup> bildet den zentralen Lebensbereich der Wohnung und schafft durch ihre Offenheit ein angenehmes Raumgefühl mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das separat angelegte Zimmer mit ca. 12,68 m<sup>2</sup> ist gut proportioniert und eignet sich ideal als Schlafzimmer oder Rückzugsraum. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich unterstützt eine angenehme Wohnstruktur im Alltag.

Ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein innerhalb der Wohnung situierter Abstellraum ergänzen die funktionale Planung und sorgen für zusätzlichen Komfort. **Ein der Wohnung zugeordneter Einlagerungsraum mit ca. 2,05 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot sinnvoll ab.**

## Freiflächen

Die Wohnung verfügt über eine kompakte Terrasse mit ca. 2,05 m<sup>2</sup>, die den Wohnraum nach außen erweitert und eine kleine, private Freifläche schafft.

Gerade bei dieser Einheit steht die effiziente Innenraumlösung im Vordergrund, während die Terrasse eine ergänzende Außenfläche für kurze Aufenthalte im Freien bietet.

## Ausstattung & Qualität

Die Wohnung ist Teil eines modernen Neubauprojekts und entspricht einem zeitgemäßen, nachhaltigen Wohnstandard.

- durchdachte und effiziente Grundrissgestaltung
- großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume
- kompakte private Freifläche
- moderne Bauweise und hochwertige Materialien
- Tiefgarage mit E-Ladeinfrastruktur

Besonders hervorzuheben ist das nachhaltige Energiekonzept:

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

## **Gebäude & Allgemeinbereiche**

Das Projekt umfasst zwei Baukörper mit insgesamt 30 Wohneinheiten und wurde im Dezember 2025 fertiggestellt.

- hauseigene Tiefgarage mit 17 Stellplätzen
- teilweise Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur
- moderne Erschließung der Gebäude
- klar strukturierte Wohnanlage
- durchdachtes Gesamtkonzept

## Zusammenfassung

Diese Wohnung zeichnet sich durch ihre besonders effiziente Raumlösung und die klare Trennung der Wohnbereiche aus.

In Kombination mit dem zusätzlichen Stauraum, dem nachhaltigen Energiekonzept und der modernen Projektstruktur entsteht eine kompakte, gut nutzbare Einheit, die sich ideal für Eigennutzer oder Anleger eignet.

**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 <500m

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

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