Wohnen am Mühlwasser – Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse



Wohnküche

Objektnummer: 1996/87

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:	47,54 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	294.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien













Objektbeschreibung

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

Auf ca. 48 m² Wohnfläche bietet die Einheit eine durchdachte Kombination aus Funktionalität und Wohnqualität. Die großzügige Wohnküche mit ca. 26,10 m² bildet den zentralen Lebensbereich der Wohnung und schafft durch ihre Offenheit ein angenehmes Raumgefühl mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das separat angelegte Zimmer mit ca. 13 m² ist gut proportioniert und eignet sich ideal als Schlafzimmer.

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 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Freiflächen

Die Wohnung verfügt über eine Terrasse mit ca. 2,05 m²

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

- 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

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