Dachgeschossjuwel am Mühlwasser – Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Balkon



Terrasse

Objektnummer: 1996/85

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

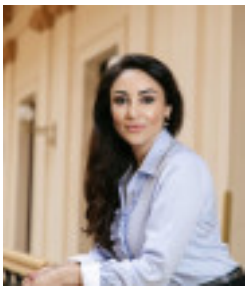
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	339.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien













Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2**-Zimmer-Neubauwohnung** vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Haustechnik in einer angenehm ruhigen Grünlage der Donaustadt. Ein durchdachter Grundriss mit **zentral begehbaren Zimmern**, eine **Terrasse sowie ein zusätzlicher Balkon** und lichtdurchflutete Räume schaffen ein Wohngefühl, das sowohl Eigennutzer:innen als auch Anleger:innen überzeugt.

Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche: 52,36 m²**
- **Zimmer: 2**
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Freiflächen:**
    - Terrasse **7,61 m²**
    - Balkon **1,10 m²**
    - **Gesamtfreifläche: 8,71 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung

Das Projekt ist **klimaaktiv zertifiziert** und wird über
eine **Wasser-Wärmepumpe** sowie **Photovoltaik** versorgt – nachhaltig und effizient.

Raumkonzept & Wohnqualität

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der **Vorraum** ein angenehmes Raumgefühl.

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Terrasse**, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und sich ideal für entspannte Stunden im Alltag eignet – sei es für ein Frühstück im Freien oder ruhige Abende.

Der zusätzliche **Balkon** ergänzt die Freiflächen sinnvoll und bietet weitere Möglichkeiten, das Wohnen nach außen zu verlagern.

Das **Schlafzimmer** überzeugt durch eine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug.

Das modern ausgestattete **Badezimmer** wird durch ein **separates WC** ergänzt – ein klares Qualitätsmerkmal zeitgemäßer Wohnplanung. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und hohe Alltagstauglichkeit.

Ausstattung & Details

Die Ausstattung folgt einem zeitlosen, hochwertigen Anspruch:

- **Eichenparkettboden**
- **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**
- Klimaanlage & integrierte Wohnraumlüftung
- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischem Sonnenschutz**
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitgemäße, langlebige **Markenprodukt**

Die Kombination aus hochwertigen Materialien und klarer Gestaltung sorgt für ein ruhiges, langlebiges Wohnambiente.

Nachhaltigkeit & Technik

Das gesamte Wohnprojekt wurde mit Fokus auf Zukunftsfähigkeit und Energieeffizienz konzipiert:

- Umweltfreundliche **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Projekt**

- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen laufenden Kosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

Diese technische Ausstattung verbindet Wohnkomfort mit langfristiger Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

Lage & Umfeld

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen, grünen Wohngegend der Donaustadt**, die hohe Lebensqualität mit sehr guter urbaner Anbindung verbindet.

- Öffentliche Verkehrsmittel (**Bus, Straßenbahn, U-Bahn U2**) in kurzer Distanz
- Sehr gute **Nahversorgung** mit Supermärkten, Gastronomie, Schulen und Kindergärten
- Hoher Freizeitwert durch die Nähe zu **Mühlwasser**, **Donau** und weitläufigen Grünflächen
- Ideale Kombination aus **Natur, Ruhe und Stadtleben**

Fazit

Die Kombination aus **Terrasse, Balkon, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung** macht diese Wohnung zu einer langfristig **wertstabilen Immobilie** – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

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