

**Erstbezug am Mühlwasser –  
2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und  
Balkon**



Wohnhaus

**Objektnummer: 1996/85**

**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>	52,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	341.040,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 2**
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Freiflächen:**
  - **Terrasse 7,61 m<sup>2</sup>**
  - **Balkon 1,10 m<sup>2</sup>**
  - **Gesamtfreifläche: 8,71 m<sup>2</sup>**
- **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) - <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