

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



Erholungsgebiet Mühlwasser

Objektnummer: 1996/84

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:	48,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	299.000,00 €
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 und hochwertige Ausstattung in einer angenehm ruhigen Grünlage der Donaustadt. Ein durchdachter Grundriss, eine großzügige Terrasse und lichtdurchflutete zentral begehbare Räume schaffen ein Wohngefühl, das sowohl Eigennutzer:innen als auch Anleger:innen überzeugt.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 48,50 m²**
- **Zimmer: 2**
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Freiflächen:**
 - Terrasse **6,64 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 klar strukturierte **Vorraum** ein angenehmes Raumgefühl. Der kompakte Grundriss ist effizient geplant und nutzt die vorhandene Fläche optimal.

Der **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche (24,98 m²)** bildet das Zentrum 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.

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 **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und hohe Alltagstauglichkeit.

Ausstattung & Details

Die Ausstattung folgt einem zeitlosen, hochwertigen Anspruch:

- Hochwertiger **Eichenparkettboden**
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**
- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischem Sonnenschutz**
- **Klimatisierung** für zusätzlichen Wohnkomfort
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitgemäße, langlebige **Markenprodukte**

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**

- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Projekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen laufenden Kosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

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

Eingebettet in ein hochwertig realisiertes Neubauprojekt, das zeitlose Architektur mit zukunftsorientierter Technik verbindet, bietet diese Wohnung eine gelungene Balance zwischen Rückzug, Alltagstauglichkeit und urbaner Anbindung. – 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