Wohntraum am Mühlwasser – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 16 m² großer Sonnenterrasse



Terrasse

Objektnummer: 1996/82

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:	61,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,79 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien











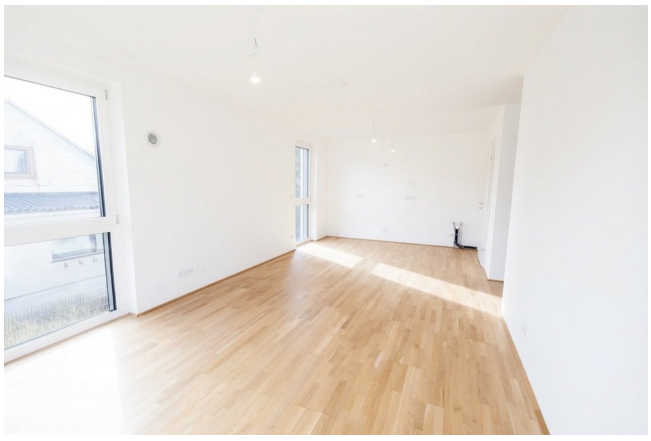





Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Neubauwohnung** überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Fensterflächen und einem besonders weitläufigen Balkon in ruhiger Grünlage der Donaustadt. Moderne Architektur und nachhaltige Bauweise treffen hier auf ein angenehmes Wohnumfeld und schaffen eine Wohnqualität, die sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Anleger:innen attraktiv ist.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. **62 m²**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Freiflächen:**
    - Terrasse **16,15 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung

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

Raumkonzept & Wohnqualität

Der Eingangsbereich führt in einen durchdachten **Vorraum**, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind – ein wesentliches Merkmal zeitgemäßer Wohnplanung.

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und führen direkt auf den **weitläufigen Balkon**, der den Wohnraum deutlich erweitert und vielseitig nutzbar ist – ob als Ruhezone, Essplatz im Freien oder grüner Rückzugsort.

Zwei **separat begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das modern ausgestattete **Badezimmer** wird durch ein **separates WC** ergänzt.
Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die Alltagstauglichkeit dieser Einheit.

Ausstattung & Details

Die Ausstattung ist hochwertig, zeitlos und langlebig:

- **Eichenparkettboden**
- **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**
- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischem Sonnenschutz**
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Hochwertige, bewährte **Markenprodukte**

Die Materialwahl unterstützt ein ruhiges, elegantes Wohnambiente mit langfristiger Qualität.

Nachhaltigkeit & Technik

Das gesamte Projekt wurde mit Blick auf Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit realisiert:

- Umweltfreundliche **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Wohnprojekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen laufenden Kosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

Lage & Umfeld

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen, grünen Wohngegend der Donaustadt**, die Naturverbundenheit mit urbaner Erreichbarkeit verbindet:

- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus, Straßenbahn, **U-Bahn U2**) in kurzer Distanz

- Sehr gute **Nahversorgung** mit Supermärkten, Gastronomie, Schulen und Kindergärten
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Mühlwasser**, **Donau** und weitläufigen Grünflächen
- Angenehme Balance zwischen **Rückzug und Stadtleben**

Fazit

Die Kombination aus drei gut nutzbaren Zimmern, nachhaltiger Bauweise und ruhiger Grünlage macht diese Wohnung zu einer langfristig **wertstabilen Immobilie** – ideal für Familien, Paare oder Anleger:innen mit Anspruch.

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