

**Erstbezug am Mühlwasser – 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 16  
m<sup>2</sup> Balkon und durchdachtem Grundriss**



Erholungsgebiet Mühlwasser

**Objektnummer: 1996/81**

**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>	61,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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: 61,83 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Freiflächen:**
  - Balkon **16,15 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

Der Eingangsbereich führt in einen gut durchdachten **Vorraum**, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind. Der offene **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl und öffnen den Wohnbereich direkt zum **weitläufigen Balkon**, der den Wohnraum spürbar erweitert und vielfältig nutzbar ist.

Zwei **separat begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das **Badezimmer** ist modern gestaltet und wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und hohe Alltagstauglichkeit.

## Ausstattung & Details

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

## Nachhaltigkeit & Technik

- 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 Grünflächen

## Fazit

Ein großzügig geschnittenes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, klarer Raumaufteilung und außergewöhnlichem Balkon. Die Kombination aus drei gut nutzbaren Zimmern, nachhaltiger Bauweise und ruhiger Grünlage macht diese Wohnung zu einer langfristig **wertstabilen Immobilie** 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