

**Erstbezug am Mühlwasser – 3-Zimmer-Wohnung mit gr.
Balkon und idealer Raumaufteilung**



Erholungsgebiet Mühlwasser

Objektnummer: 1996/80

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:	55,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien





Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Neubauwohnung** überzeugt durch zentral begehbare Räume, angenehme Lichtverhältnisse und einen Balkon in grüner Wohnlage der Donaustadt. Hochwertige Materialien, moderne Architektur und nachhaltige Haustechnik schaffen ein Wohnumfeld, das sowohl Eigennutzer:innen als auch Anleger:innen anspricht.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 55,35 m²**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: 1. Obergeschoss**
- **Freiflächen:**
 - **Balkon 8,45 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

Der Eingangsbereich führt in einen gut durchdachten **Vorraum**, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind. Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit einer offenen Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl und führen direkt auf den **Balkon**, der den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitert.

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

Das **Badezimmer** ist modern gestaltet und wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.

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 befindet sich in einer **ruhigen, grünen Wohngegend der Donaustadt**, die Natur und Stadtleben harmonisch verbindet.

- Öffentliche Verkehrsmittel (**Bus, Straßenbahn, U-Bahn U2**) gut erreichbar
- Sehr gute **Nahversorgung** mit Supermärkten, Gastronomie, Schulen und Kindergärten
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Mühlwasser, Donau** und Grünflächen

Fazit

Die nachhaltige Bauweise und die ruhige Lage machen 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