Wohntraum am Mühlwasser – Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 105 m² Freifläche



Gartengestaltungsvorschlag

Objektnummer: 1996/78

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

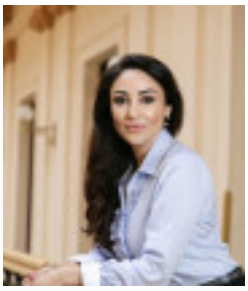
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	74,56 m²
Keller:	2,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	406.700,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

















Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche 3-Zimmer-Gartenwohnung** ist die **einzige noch verfügbare Einheit mit großzügigem Eigengarten** in diesem hochwertigen Neubauprojekt in der Wiener Donaustadt.

Der weitläufige **Eigengarten mit 74,56 m²** sowie die **umlaufende Terrasse mit 30,42 m²** schaffen ein Wohngefühl, das Innen- und Außenraum fließend miteinander verbindet – ideal für alle, die Ruhe, Grün und Großzügigkeit schätzen.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 57,86 m²**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: Erdgeschoss**
- **Freiflächen:**
  - Terrasse **30,42 m²**
  - Eigengarten **74,56 m²**
  - **Gesamtfreifläche: 104,98 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang von der Tiefgarage

Raumkonzept & Wohnqualität

Die **Wohnküche** bildet den Mittelpunkt und öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Garten. Große Fenster- und Türflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Zwei **separat begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Besonders hervorzuheben: **Jeder Wohnraum verfügt über einen direkten Zugang ins Freie**, wodurch Garten und Terrasse zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnens werden.

Ein modern gestaltetes **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung runden das Raumkonzept ab.

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

Ausstattung & Details

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

Nachhaltigkeit & Technik

- **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaik- bzw. Solaranlage**
- **klimaaktiv zertifiziertes Neubauprojekt**
- Energieeffiziente Bauweise mit niedrigen Betriebskosten
- Tiefgarage mit Vorbereitung für **E-Ladestationen** (optional)

Lage & Umfeld

Ruhige, grüne Wohnlage in der Donaustadt mit hoher Lebensqualität:

- Gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn U2**
- Sehr gute **Nahversorgung** (Supermärkte, Gastronomie, Schulen, Kindergärten)

- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau**, **Mühlwasser** und Grünflächen

Fazit

Eine **einzigartige Gartenwohnung** mit außergewöhnlich großzügigem Außenbereich, moderner Ausstattung und nachhaltigem Gesamtkonzept. Ideal für Eigennutzer:innen mit Anspruch an Ruhe, Privatsphäre und Freiraum – ebenso attraktiv als langfristig wertstabile Anlage.

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