

**Erstbezug am Mühlwasser –
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen und
großer Wohnküche**



Objektnummer: 1996/76

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:	97,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	597.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien





Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung auf eigener Etage** bildet das Herzstück des Wohnprojekts und vereint Großzügigkeit, Licht und Privatsphäre in einer besonders stimmigen Form. Mit rund **97 m² Wohnfläche** und **zwei Terrassen** bietet diese Einheit ein Wohngefühl, das Offenheit und Rückzug gleichermaßen ermöglicht – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 97,41 m²**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: 3. Dachgeschoss (eigene Etage)**
- **Freiflächen:**
 - **Terrasse 4,77 m²**
 - **Terrasse 4,77 m²**
 - **Gesamtfreifläche: 9,54 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

Raumkonzept & Wohnqualität

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit offener Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, offene Atmosphäre. Von hier aus sind beide Terrassen direkt zugänglich und erweitern den Wohnraum nach außen.

Zwei **zentral begehbare Zimmer** eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das **Badezimmer** ist modern und großzügig gestaltet, ergänzt durch ein **separates WC** sowie einen **Abstellraum**.

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

Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden**
- **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**
- 3-fach verglaste Fenster mit **außenliegendem Sonnenschutz**
- **Klimaanlage** für zusätzlichen Komfort
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitgemäße Markenprodukte

Nachhaltigkeit & Technik

- **Wasser/Wasser-Wärmepumpe**

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

Lage & Umfeld

Ruhige 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 **außergewöhnliche Dachgeschosswohnung auf eigener Etage**, die durch Großzügigkeit, Privatsphäre und nachhaltige Bauweise überzeugt. Zwei Terrassen, ein offener Wohnbereich und eine klare Raumstruktur machen diese Einheit zu einer langfristig **wertstabilen Immobilie** mit besonderem Wohnkomfort.

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 <500m

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

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap