Exklusives Wohnen am Mühlwasser – Klimatisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 2 großzügigen Terrassen



Terrasse

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * 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 Haus 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

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap