

**Exklusive Dachgeschoßwohnung auf eigener Etage | 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche & zwei Terrassen | Ruhe & Weitblick**



Ausblick Balkon

**Objektnummer: 1996/76**

**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>	97,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #2e6b2e; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #1a237e; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	597.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

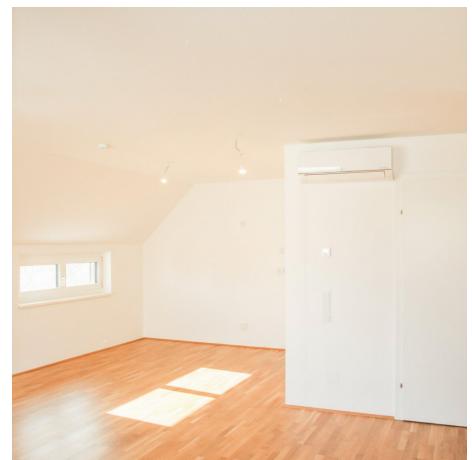
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

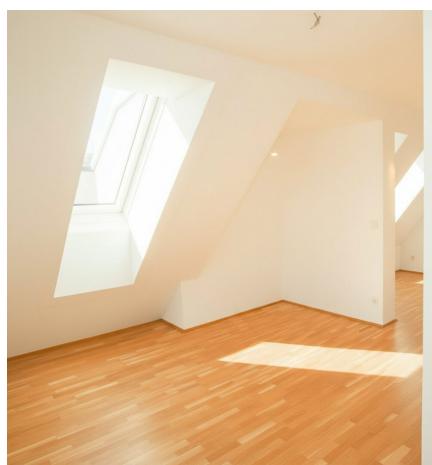
## Ihr Ansprechpartner



## D.U. Consulting GmbH

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 **97,41 m<sup>2</sup> 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:** ca. **97,41 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** **3. Dachgeschoss (eigene Etage)**
- **Freiflächen:**
  - Terrasse ca. **4,77 m<sup>2</sup>**
  - Terrasse ca. **4,77 m<sup>2</sup>**
  - **Gesamtfreifläche:** ca. **9,54 m<sup>2</sup>**
- **Lift:** barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

## Raumkonzept & Wohnqualität

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. **43,54 m<sup>2</sup>**) 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 **separat begehbarer Zimmer** bieten komfortable Rückzugsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das **Badezimmer** ist modern und großzügig gestaltet, ergänzt durch ein **separates WC** sowie einen **Abstellraum**, der zusätzliche Alltagstauglichkeit bietet.

## Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung** in sämtlichen Räumen
- 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 **hochwertige 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.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://gessl-katalin.service.immo/registrieren/de) - <https://gessl-katalin.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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap