# Dachgeschossjuwel am Mühlwasser – Lichtdurchfluteter 3-Zimmer-Erstbezug mit Klimaanlage und 3 Terrassen



Terrasse

**Objektnummer: 1996/75**

**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:** | 68,71 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Keller:** | 1,84 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,60 |
| **Kaufpreis:** | 460.600,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien















# Objektbeschreibung

Diese hochwertige **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** veeintv viel Tageslicht und außergewöhnliche Freiflächen zu einem stimmigen Wohnkonzept. Mit **68,71 m² Wohnfläche** zentral begehbaren Räumen und **drei Terrassen** bietet diese Einheit ein seltenes Maß an Offenheit und Privatheit – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

## Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche: 68,71 m²**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: 2. Dachgeschoss**
- **Freiflächen:**
    - Terrasse **4,95 m²**
    - Terrasse **4,95 m²**
    - Terrasse **7,54 m²**
    - **Gesamtfreifläche: 17,44 m²**
- **Lift:** barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

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

## Raumkonzept & Wohnqualität

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit offener Küche** bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und führen direkt auf mehrere Terrassen, die den Wohnraum nach außen erweitern.

Zwei **separat begehbare Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das **Badezimmer** ist modern ausgestattet und wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung & Details

- **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen
- Großformatiges **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**
- 3-fach verglaste Fenster mit **außenliegendem Sonnenschutz**
- **Klimaanlage** für erhöhten Wohnkomfort
- **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, grüne Wohnlage in der Wiener Donaustadt
- Gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn U2**
- Sehr gute **Nahversorgung** und Infrastruktur
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau**, **Mühlwasser** und Grünflächen

## Fazit

Eine **lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit drei Terrassen**, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und hohe Lebensqualität vereint. Ideal für alle, die Außenflächen, Ruhe und eine klare Raumstruktur schätzen.

**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