

**Erstbezug am Mühlwasser –  
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 17 m<sup>2</sup> Terrassen  
und großzügiger Wohnküche**



Erholungsgebiet Mühlwasser

**Objektnummer: 1996/75**

**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>	68,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	1,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	460.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien





## Objektbeschreibung

Diese hochwertige **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** vereint viel Tageslicht und außergewöhnliche Freiflächen zu einem stimmigen Wohnkonzept. Mit **68,71 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: 2. Dachgeschoss**
- **Freiflächen:**
  - Terrasse **4,95 m<sup>2</sup>**
  - Terrasse **4,95 m<sup>2</sup>**
  - Terrasse **7,54 m<sup>2</sup>**
  - **Gesamtfreifläche: 17,44 m<sup>2</sup>**
- **Lift:** barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

Das Projekt 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) - <https://isg-immobilien.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