

**Erstbezug am Mühlwasser –
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 17 m² Terrassen
und großzügiger Wohnküche**



Erholungsgebiet Mühlwasser

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * 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** vereint 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 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 <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