

**3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit drei Terrassen |
Lichtdurchflutet & privat | Klimaaktiv**



Ausblick 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 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

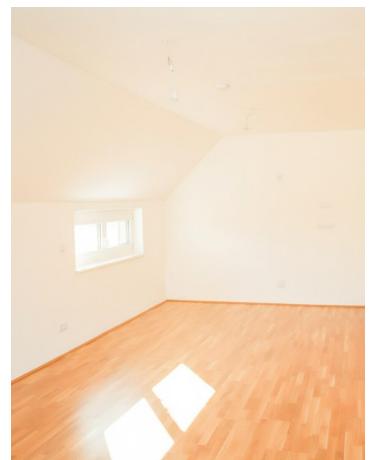


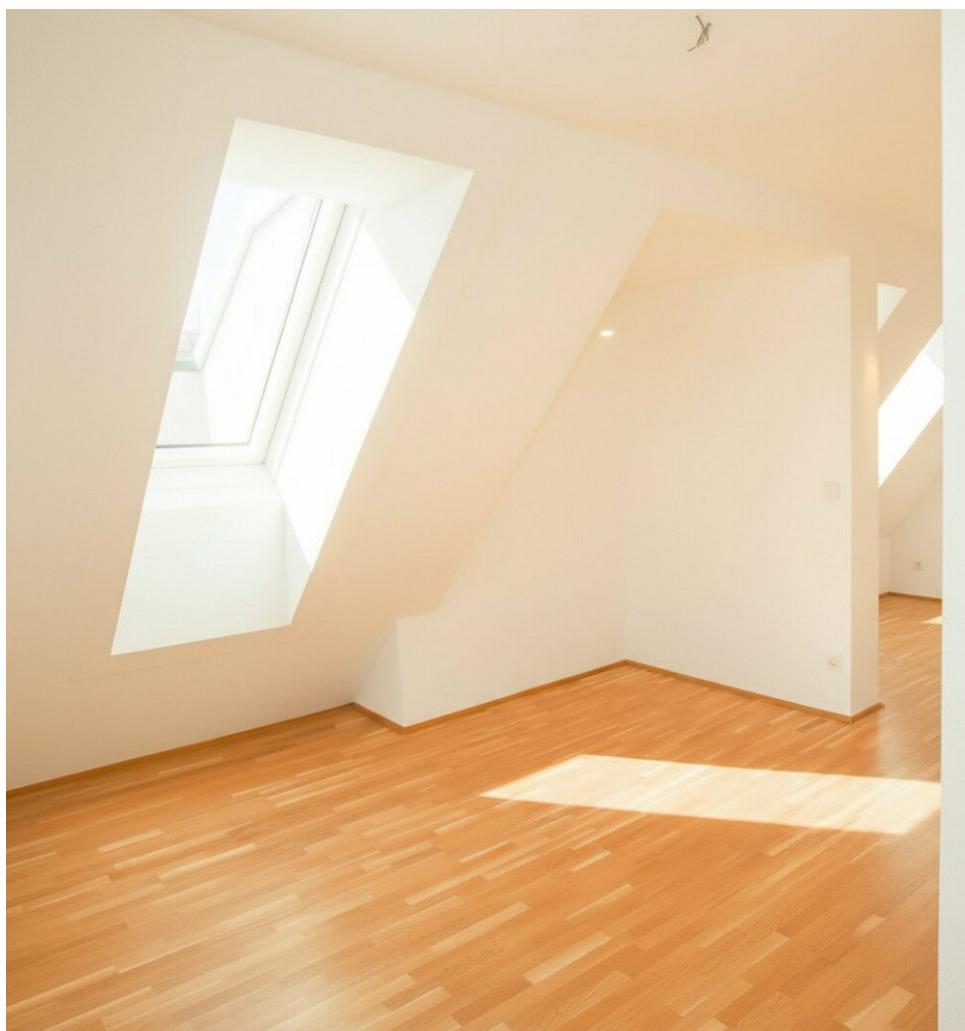
D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.







Objektbeschreibung

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

Wohnungsübersicht

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

Raumkonzept & Wohnqualität

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. **31,50 m²**) bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und

führen direkt auf mehrere Terrassen, die den Wohnraum flexibel nach außen erweitern.

Zwei **separat begehbarer Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, 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

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

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