

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit drei Terrassen | Licht & Weite | Klimaaktiv



Ausblick Terrasse

Objektnummer: 1996/74

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:	68,28 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:	475.300,00 €
Provisionsangabe:	

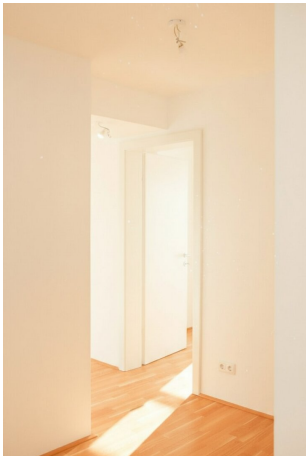
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



D.U. Consulting GmbH

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien





Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Außenflächen und ein angenehm offenes Wohngefühl. Mit **68,28 m² Wohnfläche** und **drei Terrassen** bietet diese Einheit ein selten ausgewogenes Zusammenspiel aus Privatheit, Licht und Wohnkomfort – ideal für Eigennutzer:innen wie auch für Anleger:innen.

Wohnungsübersicht

- **Wohnfläche:** ca. **68,28 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. **31,37 m²**) bildet das Zentrum

der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zu mehreren Terrassen, wodurch sich der Wohnraum flexibel nach außen erweitert.

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

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 Wohnkomfort
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitgemäße, langlebige 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** (Supermärkte, Gastronomie, Schulen, Kindergärten)
- 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. Die großzügigen Außenflächen und die klare Raumstruktur machen diese Einheit zu einer **langfristig wertstabilen Immobilie**.

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://gessler-katalin.service.immo/registrieren/de) - <https://gessler-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