

**3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit drei Terrassen |  
Licht & Weite | Klimaaktiv**



Ausblick Terrasse

**Objektnummer: 1996/74**

**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>	68,28 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>	<span style="background-color: #2e6b2e; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #2e6b2e; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	475.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

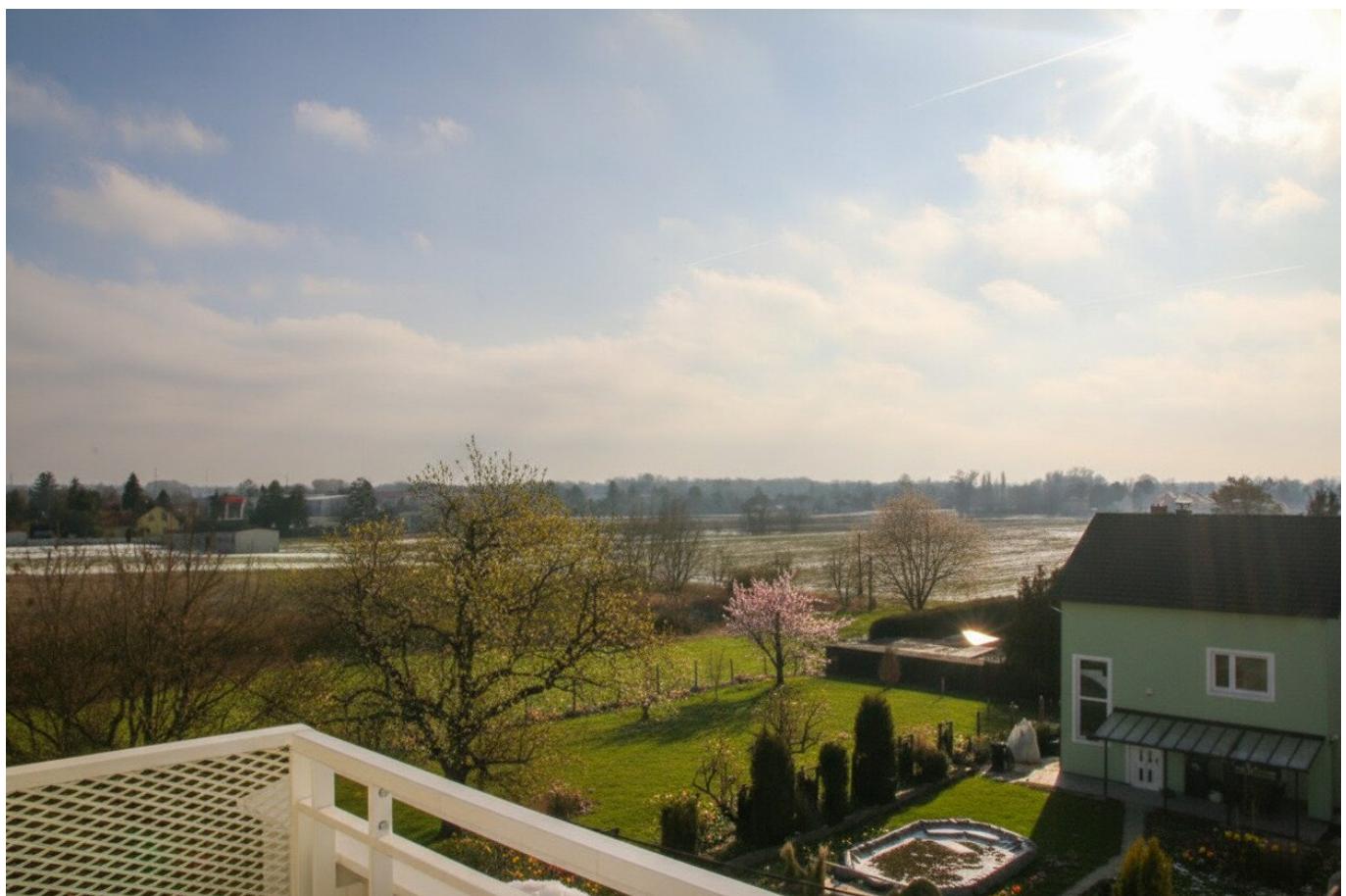
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 m<sup>2</sup>** **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 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 2. Dachgeschoss
- **Freiflächen:**
  - Terrasse ca. **4,95 m<sup>2</sup>**
  - Terrasse ca. **4,95 m<sup>2</sup>**
  - Terrasse ca. **7,54 m<sup>2</sup>**
  - **Gesamtfreifläche:** ca. **17,44 m<sup>2</sup>**
- **Lift:** barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

## Raumkonzept & Wohnqualität

Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche** (ca. **31,37 m<sup>2</sup>**) 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 begehbarer 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://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