

Erstbezug am Mühlwasser – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und optimal genutzter Wohnfläche



Erholungsgebiet Mühlwasser

Objektnummer: 1996/71

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:	57,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien





Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf **57,46 m² Wohnfläche** eine angenehme Raumaufteilung mit **zentral begehbaren Zimmern**. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der rund **7,83 m² große Balkon** erweitert die Wohnung um einen attraktiven Außenbereich und schafft zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Wohnungsübersicht

- Wohnfläche: **57,46 m²**
- Zimmer: **3**
- Stockwerk: **1. Obergeschoss**
- Freifläche:
 - Balkon **7,83 m²**
- Lift: **barrierefreier Zugang bis zur Wohnung**

Raumkonzept & Wohnqualität

Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit offener Küche** bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf den Balkon, der sich ideal als Erweiterung des Wohnraums nutzen lässt.

Zwei **zentral begehbare Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das modern ausgestattete **Badezimmer** wird durch ein **separates WC** ergänzt. Ein **Abstellraum innerhalb der Wohnung** sorgt für

zusätzlichen Stauraum und hohe Alltagstauglichkeit.

Das Projekt ist **klimaaktiv zertifiziert** und wird über eine **Wasser-Wärmepumpe** sowie **Photovoltaik** versorgt – nachhaltig und effizient.

Ausstattung & Details

- Hochwertiger **Eichenparkettboden**
- **Feinsteinzeug** in Bad und WC
- **Fußbodenheizung**
- **3-fach verglaste Fenster** mit außenliegendem Sonnenschutz
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüre**
- Gegensprechanlage, Rauchmelder
- Zeitlose, 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 Wohnlage in der **Wiener Donaustadt**
- Gute Anbindung an **Bus, Straßenbahn und U-Bahn (U2)**
- Sehr gute **Nahversorgung**
- Hoher Freizeitwert durch Nähe zu **Donau, Mühlwasser und Grünflächen**

Fazit

Eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss und Balkon, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und ruhige Lage ideal verbindet – ein solides Zuhause mit langfristigem Wert.

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