# Wohntraum am Mühlwasser – Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im Erstbezug



Terrasse

**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 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,84 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,70 kWh / m² * 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 Haus 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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
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