

**Vier Wohnunikate in gewachsener Wiener Lage – klare
Architektur, nachhaltige Qualität, urbaner Rückzug**



Objektnummer: 1945/2296

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	398.524,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Shahin Piryaei

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

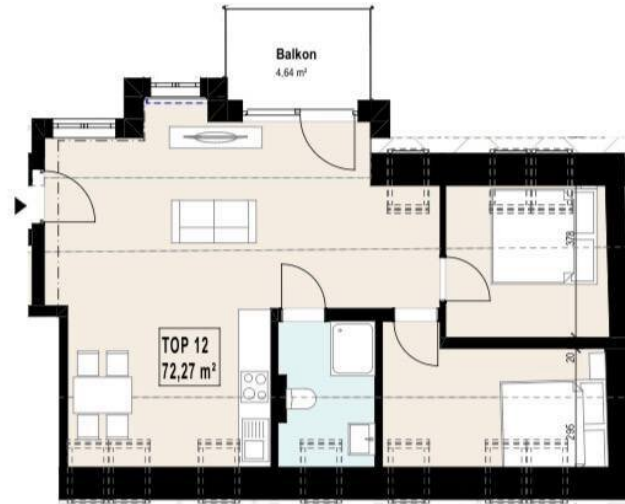
T +43 1 9561781











Objektbeschreibung

In einem gewachsenen Wiener Wohnumfeld wurde ein **kompakt strukturiertes Wohnprojekt mit nur vier Einheiten**realisiert, das sich bewusst von klassischen Neubauten abhebt und auf **Nachhaltigkeit, Effizienz und langfristige Wohnqualität** ausgerichtet ist.

Das Gebäude wurde in **massiver, mittelschwerer Bauweise** errichtet und entspricht den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Bauphysik. Die hochwertige Gebäudehülle mit einem durchschnittlichen U-Wert von rund **0,27 W/m²K** gewährleistet eine effiziente thermische Performance und trägt maßgeblich zur Reduktion des Energiebedarfs bei.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe**, die im monovalenten Betrieb ausgeführt ist und somit vollständig ohne fossile Energieträger auskommt. Die Anlage erreicht eine Jahresarbeitszahl von rund **3,4** und bietet damit eine effiziente und wirtschaftliche Lösung für Heizung und Warmwasser.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine **Flächenheizung in Form einer Fußbodenheizung**, die durch niedrige Vorlauftemperaturen ein angenehmes Raumklima sowie eine gleichmäßige Wärmeverteilung sicherstellt. Ergänzend dazu ist eine **Fußbodenkühlung integriert**, die insbesondere in den Sommermonaten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über das Heizsystem mittels entsprechend dimensioniertem Speicher.

Zur Unterstützung der Energieversorgung ist eine **Photovoltaikanlage** installiert, die sowohl straßen- als auch gartenseitig ausgerichtet ist und eine Gesamtleistung von rund **8 kW** erreicht. Diese trägt zur Reduktion des externen Energiebezugs und damit der laufenden Betriebskosten bei.

Das Gebäude erreicht sehr gute Energiekennwerte:

- Heizwärmebedarf (HWB): ca. **33 kWh/m²a**
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): ca. **0,70**
- Energieklasse: **A++ im Bereich Primärenergie und CO₂**

Diese Werte unterstreichen die **hohe Energieeffizienz und Zukunftssicherheit** des Projekts.

- hochwertige Kunststofffenster (z. B. Internorm)
- klassische Fensterlüftung (wartungsarm und kosteneffizient)
- individuelle Verbrauchserfassung für Heizung und Warmwasser
- zentrale, effizient ausgelegte Haustechnik

Die bewusst geringe Anzahl an Einheiten sorgt für ein **ruhiges, überschaubares Wohnumfeld** mit hoher Privatheit. Gleichzeitig ermöglicht die kompakte Struktur eine effiziente Verwaltung und eine langfristig stabile Betriebskostenbasis.

Das Projekt richtet sich an Käufer:innen, die eine **durchdachte Kombination aus moderner Technik, funktionaler Architektur und nachhaltiger Bauweise** suchen und dabei besonderen Wert auf Qualität und Beständigkeit legen.

Top 12 stellt eine der attraktivsten Einheiten im Projekt dar und überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 78 m², ergänzt durch einen Balkon sowie eine integrierte Klimaanlage – eine Kombination, die Komfort und Wohnqualität auf ein neues Niveau hebt.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch seine klare Struktur ein angenehmes Raumgefühl. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Der Balkon bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und wird so zu einem festen Bestandteil des täglichen Wohnens – ob für den Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden.

Die Wohnung verfügt über zwei separat begehbare Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Diese Aufteilung macht Top 12 besonders vielseitig und zukunftssicher.

Ein wesentliches Komfortmerkmal ist die bereits integrierte Klimaanlage, die gerade in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima sorgt und den Wohnkomfort deutlich steigert.

Badezimmer und Vorraum sind funktional geplant und runden das durchdachte Gesamtkonzept ab.

Wohnfläche: ca. 78,20 m²

Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang

2 getrennt begehbare Zimmer

Balkon

Badezimmer

Vorraum

Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort

Balkon als zusätzlicher Lebensraum

Großzügigere Einheit innerhalb des Projekts

Flexibel nutzbare Raumaufteilung

Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer

Teil eines exklusiven Projekts mit nur 4 Einheiten

Hohe Energieeffizienz (A++ Niveau im Gesamtprojekt)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap