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



Objektnummer: 1945/2303

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,73 m²
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	392.236,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



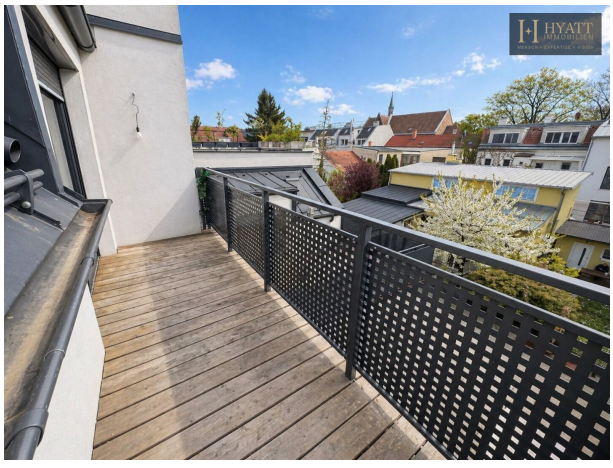
Shahin Piryaei

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 676 622 95 75











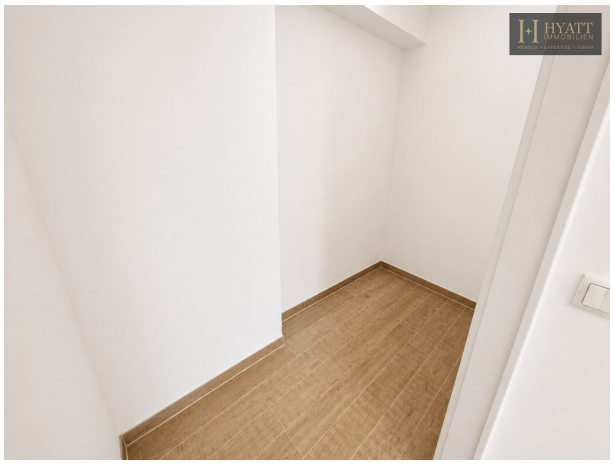













Balkon
7,96 m²
Wohnküche
AR
TOP 10
75,73 m²
WC
Bad
Zimmer
Zimmer

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 CO?**

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.

Diese Wohnung zählt zu den großzügigeren Einheiten innerhalb des Projekts und bietet eine Wohnfläche von ca. 78,20 m², kombiniert mit einem Balkon sowie einer integrierten Klimaanlage.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch eine klare, funktionale Raumstruktur. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Der Balkon bietet ausreichend Platz für eine individuelle Nutzung und ermöglicht eine Erweiterung des Wohnbereichs im Alltag.

Die Wohnung verfügt über zwei separat begehbare Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Diese Raumaufteilung bietet eine hohe Alltagstauglichkeit und langfristige Nutzbarkeit.

Badezimmer und Vorraum sind effizient organisiert und sorgen für eine strukturierte

Erschließung der gesamten Wohnung.

Die Wohnung ist Teil eines Gebäudes mit einem modernen, nachhaltigen Energiekonzept und bietet darüber hinaus zusätzlichen Komfort:

Beheizung über zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung

integrierte Fußbodenkühlung

zusätzliche Klimaanlage für erweiterten Komfort

zentrale Warmwasseraufbereitung

Unterstützung durch Photovoltaikanlage

Diese Kombination sorgt für ein ganzjährig stabiles und angenehmes Raumklima sowie eine effiziente Energienutzung.

Die Verbrauchserfassung erfolgt individuell je Einheit, wodurch eine transparente und verursachungsgerechte Abrechnung gewährleistet ist.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit sehr guten energetischen Kennwerten:

Heizwärmebedarf: ca. 33 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor: ca. 0,70

Energieklasse: A++ (Primärenergie & CO?)

Die Ausführung in massiver, mittelschwerer Bauweise sowie eine hochwertige Gebäudehülle gewährleisten eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung.

Wohnfläche: ca. 78,20 m²

offene Wohnküche mit Zugang zum Balkon

2 getrennt begehbare Zimmer

Balkon

Badezimmer

Vorraum

Diese Wohnung richtet sich an Käufer:innen mit erhöhtem Anspruch an Fläche, Komfort und Flexibilität.

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, Balkon und zusätzlicher Klimatisierung positioniert diese Einheit als komfortorientierte Wohnlösung innerhalb eines kleinen, hochwertigen Projekts und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Investoren.

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 <1.000m

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