

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



Objektnummer: 1945/2297

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	398.939,00 €
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.

Diese Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 72,27 m² und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und einer großzügigen Terrasse, die als vollwertige Erweiterung des Wohnraums dient.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Einheit und ermöglicht eine klare Zonierung zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Durch den direkten Zugang zur Terrasse entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, wodurch die Nutzbarkeit der Wohnung deutlich erweitert wird.

Die Terrasse bietet ausreichend Fläche für individuelle Gestaltung – von Essbereich bis Lounge – und schafft einen zusätzlichen, privat nutzbaren Freiraum.

Die Wohnung verfügt über zwei separat begehbare Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Diese Struktur ermöglicht eine vielseitige Nutzung und macht die Einheit sowohl für Eigennutzer als auch für langfristige Wohnlösungen attraktiv.

Badezimmer und Vorraum sind funktional angeordnet und gewährleisten eine effiziente Erschließung der gesamten Wohnfläche.

Die Wohnung ist Teil eines Gebäudes mit einem modernen, zentralen Energiekonzept:

Beheizung über Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung

integrierte Fußbodenkühlung für sommerlichen Komfort

zentrale Warmwasseraufbereitung

Unterstützung durch Photovoltaikanlage

Diese technische Ausstattung sorgt für ein ganzjährig angenehmes Raumklima sowie eine wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung.

Die Verbrauchserfassung für Heizung und Warmwasser erfolgt individuell pro 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 & CO₂)

Die Ausführung in massiver, mittelschwerer Bauweise sowie eine hochwertige Gebäudehülle gewährleisten eine effiziente Nutzung und langfristige Beständigkeit.

Wohnfläche: ca. 72,27 m²

Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse

2 getrennt begehbare Zimmer

großzügige Terrasse

Badezimmer

Vorraum

Diese Wohnung richtet sich an Käufer:innen, die eine flexibel nutzbare Einheit mit zusätzlichem Außenraum suchen und dabei Wert auf eine klare Raumstruktur sowie moderne Gebäudetechnik legen.

Die Kombination aus durchdachter Grundrisslösung, großzügiger Terrasse und nachhaltigem Energiekonzept macht diese Einheit zu einer langfristig attraktiven Wohnlösung innerhalb eines kleinen, hochwertigen Projekts.

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