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



Objektnummer: 1945/2298

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,03 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	247.499,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

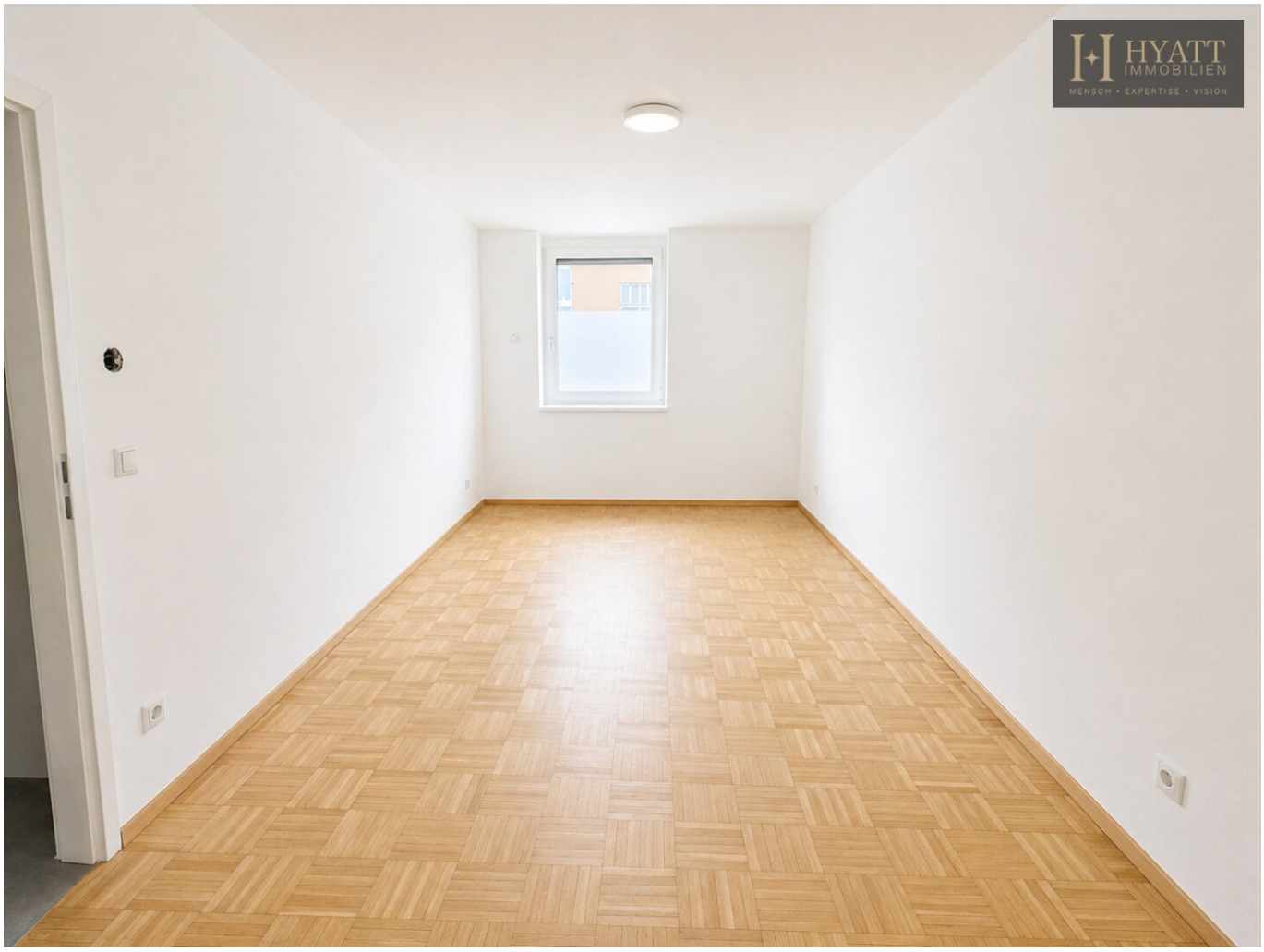
Ihr Ansprechpartner



Shahin Piryaei

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781














gorenje


Bad
5,57 m²
Zimmer
Wohnküche
TOP 02
62,03 m²

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 überzeugt durch eine effizient strukturierte Wohnfläche von ca. 62,03 m² und stellt eine durchdachte Kombination aus kompakter Größe, funktionaler Raumaufteilung und moderner Gebäudetechnik dar.

Der zentrale Wohnbereich ist als offene Wohnküche konzipiert und bildet das Herzstück der Einheit. Die klare Raumstruktur ermöglicht eine flexible Möblierung und schafft ein angenehmes, offenes Wohngefühl. Durch die kompakte Organisation entstehen keine unnötigen Verkehrsflächen, wodurch die gesamte Wohnfläche optimal genutzt wird.

Das separat angeordnete Schlafzimmer bietet eine klare Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich und ermöglicht eine funktionale Nutzung mit ausreichend Platz für Bett und Stauraum.

Das Badezimmer ist effizient geplant und in das Gesamtkonzept integriert, während der Vorraum eine strukturierte Erschließung der Wohnung gewährleistet.

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

Beheizung über Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung

zusätzliche Fußbodenkühlung für erhöhten Komfort im Sommer

zentrale Warmwasseraufbereitung

Unterstützung durch Photovoltaikanlage

Diese Kombination ermöglicht ein gleichmäßiges Raumklima, hohe Energieeffizienz und langfristig niedrige Betriebskosten.

Die Abrechnung von Heizung und Warmwasser erfolgt verbrauchsabhängig über separate Zählung, wodurch eine transparente Kostenstruktur 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 Bauweise als massives, mittelschweres Gebäude sowie die hochwertige Gebäudehülle sorgen für eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung.

Wohnfläche: ca. 62,03 m²

Wohnküche als zentraler Lebensbereich

1 Schlafzimmer

Badezimmer

Vorraum

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt und spricht insbesondere Käufer:innen an, die eine effiziente, gut strukturierte Einheit mit moderner Technik und langfristiger Wertbeständigkeit suchen.

Die Kombination aus kompakter Größe, klarer Raumaufteilung und nachhaltigem

Energiekonzept macht diese Einheit zu einer funktional und wirtschaftlich überzeugenden Wohnlösung innerhalb eines kleinen, hochwertigen Gesamtprojekts.

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