

Wohnen am Wienerberg: kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Pool, Sauna, Balkon & besonderer Lebensqualität



Pool am Dach in der Nähe der Wohnung

Objektnummer: 7702/849

Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	150,29 €
USt.:	15,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Monika Pavlova

Amethyst Real Estate GmbH



















Objektbeschreibung

Diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer besonders geschätzten Wohnhausanlage am Wienerberg – direkt am Golfplatz und in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Wienerberg.

Die Wohnung überzeugt durch eine angenehme Größe, einen gut nutzbaren Grundriss und eine private Freifläche, die zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Käufer:innen, die eine ruhige Wohnung mit hoher Lebensqualität suchen – ohne auf urbane Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Anlage bietet eine seltene Kombination, die man in Wien in dieser Form nur selten findet: ruhiges Wohnen im Grünen, direkter Bezug zum Golfplatz und zum Erholungsraum Wienerberg, gleichzeitig aber die Vorteile der Wienerberg City mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Nahversorgung und guter öffentlicher Anbindung.

Ein besonderer Mehrwert sind die Allgemeinbereiche der Liegenschaft: Pool, Sauna, Ruheraum, Gemeinschaftsbereiche, Kinderspielraum, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie eine Waschküche sorgen für ein komfortables Wohnumfeld und machen diese Anlage deutlich außergewöhnlicher als klassische Stadtwohnungen vergleichbarer Größe.

Hier wohnt man ruhig, grün und dennoch bestens angebunden – eine kompakte Wohnung mit viel Lebensqualität in einer der beliebtesten Wohnlagen des 10. Bezirks.

Highlights

WOHNEN AM WIENERBERG: Eine der geschätztesten Wohnlagen im 10. Bezirk – ruhig, grün und dennoch urban.

DIREKT AM GOLFPLATZ: Die Lage direkt beim Golfplatz Wienerberg schafft ein besonders angenehmes, offenes Wohngefühl.

KOMPAKTE 2-ZIMMER-WOHNUNG: Ideal für Singles, Paare oder als hochwertiger Stadtwohnsitz mit überschaubarer Größe.

PRIVATE FREIFLÄCHE: Balkon/Terrasse als zusätzlicher Wohnbereich im Freien – perfekt für Frühstück, Pflanzen oder entspannte Abendstunden.

POOL & SAUNA IN DER ANLAGE: Ein außergewöhnlicher Mehrwert für den Alltag und ein echtes Plus an Wohnqualität.

RUHELAGE MIT TOP-INFRASTRUKTUR: Ruhiges Wohnen in einer gepflegten Anlage – gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Umgebung.

ERHOLUNGSGEBIET VOR DER TÜR: Der Wienerberg bietet Spazierwege, Natur, Sport- und Freizeitmöglichkeiten direkt in der Nähe.

SEHR GESCHÄTZTE WOHNHAUSANLAGE: Die Kombination aus Grünlage, Gemeinschaftseinrichtungen, gepflegtem Umfeld und urbaner Infrastruktur macht diese Anlage besonders attraktiv.

Ausstattung

Wohnung

Die Wohnung bietet eine kompakte und gut nutzbare Raumaufteilung mit angenehmem Wohnkomfort.

- 2 Zimmer
- Wohnzimmer mit Balkon
- angeschlossene, visuell abgetrennte Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Vorraum

- Balkon mit Sitzmöglichkeit
- Einlagerungsraum

Die Wohnung bietet eine solide Basis und kann je nach persönlichem Geschmack modernisiert und individuell gestaltet werden.

Liegenschaft

Die Wohnhausanlage zählt zu den besonders geschätzten Anlagen am Wienerberg und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die das Wohnen hier außergewöhnlich angenehm machen.

- Pool
- Sauna
- Ruheraum / Wellnessraum
- Gemeinschaftsraum
- Kinderspielraum
- Kinderspielplatz
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern
- Tiefgarage in der Anlage vorhanden

Ein Garagenstellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird nicht mitverkauft. Ob ein

Stellplatz in der Anlage oder in der Umgebung aktuell verfügbar ist, wäre bei Interesse individuell zu prüfen.

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap