Kosmopolitisches Lebensgefühl über den Dächern Wiens – 3 Zimmer im 20. Stock mit Panorama-Loggia & „Stadt in der Stadt“-Lebensqualität



Objektnummer: 7702/861

Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,95 m²
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	151,91 €
USt.:	19,97 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Monika Pavlova

Amethyst Real Estate GmbH
Hackhofergasse 1


KI-bearbeitet
AMETHYST
REAL ESTATE




KI-bearbeitet








KI-bearbeitet
AMETHYST
REAL ESTATE

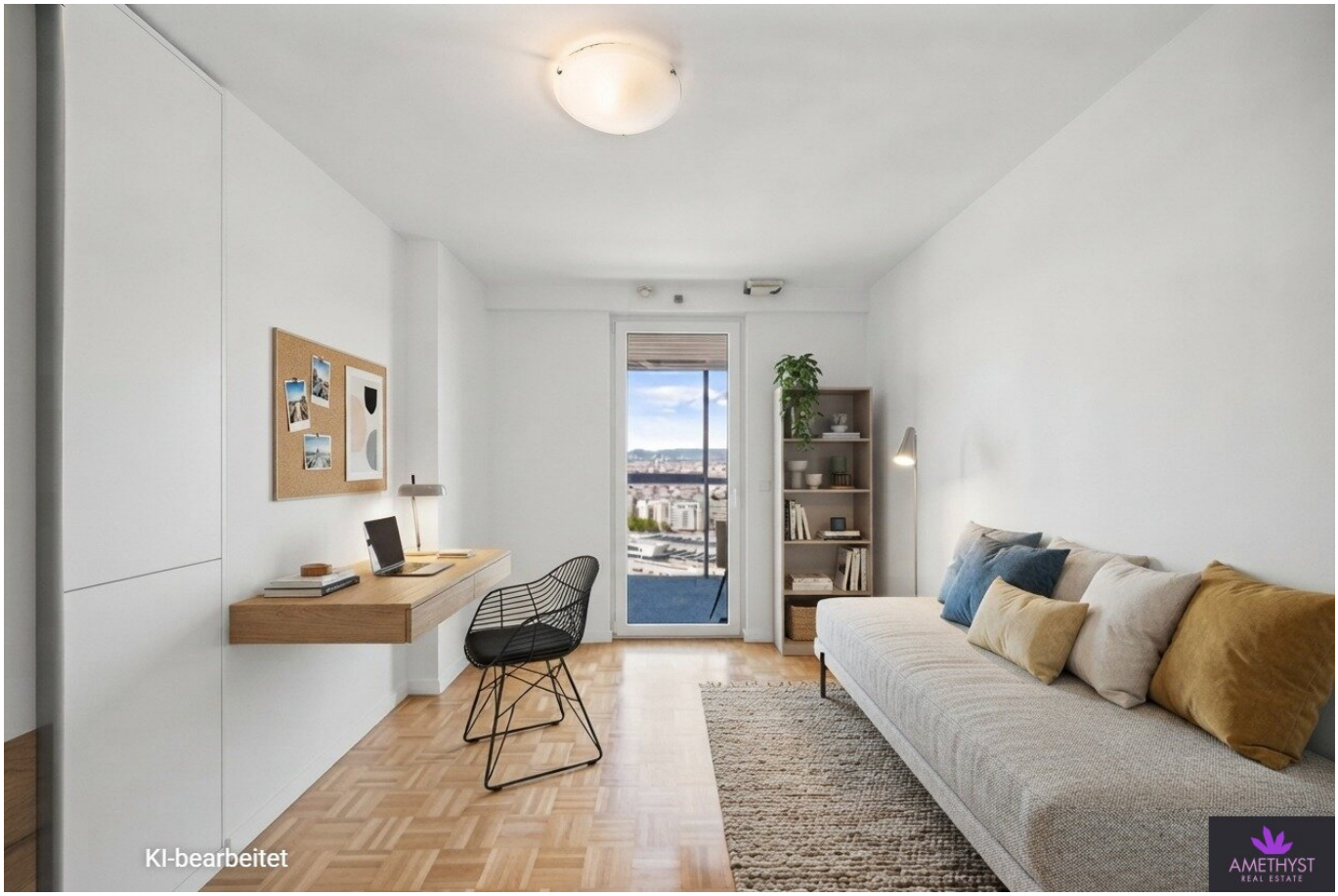

KI-bearbeitet

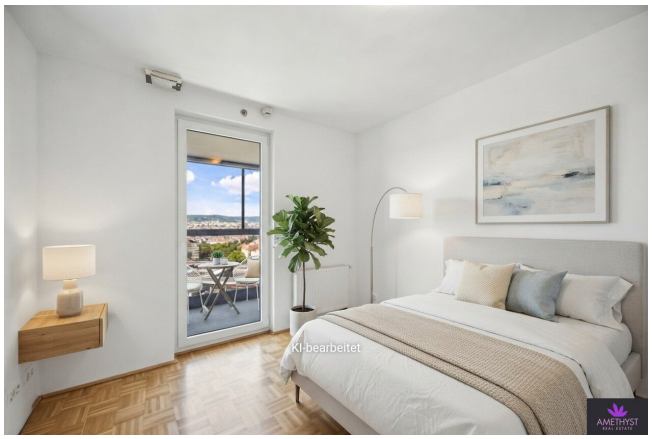



KI-bearbeitet
AMETHYST
REAL ESTATE




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
AMETHYST
REAL ESTATE


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
AMETHYST
REAL ESTATE


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
AMETHYST
REAL ESTATE


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


clever fit
MANGO
RESTAURANT
AMETHYST
REAL ESTATE

AMETHYST
REAL ESTATE



AMETHYST
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Urbaner Lifestyle par excellence: Rund **80 m² Wohn- und Loggiafläche**, ein idealer 3-Zimmer-Grundriss und beeindruckender Weitblick aus dem **20. Stock** treffen auf außergewöhnliche Infrastruktur direkt im Haus. Die Lage unmittelbar beim **Matzleinsdorfer Platz** bietet hervorragende Mobilität, kurze Wege und ein beinahe kosmopolitisches Wohngefühl – eine kleine **„Stadt in der Stadt“**.

Highlights

- **WOHNEN IM 20. STOCK:** Beeindruckender Weitblick über Wien und echtes Großstadtgefühl hoch über der Stadt – zugleich sorgt die außergewöhnliche Höhenlage für angenehme Ruhe und spürbaren Abstand zum Straßengeschehen.
- **VERGLASTE PANORAMA-LOGGIA:** Rund 10,44 m² und von allen drei Wohnräumen direkt zugänglich.
- **IDEALER 3-ZIMMER-GRUNDRISS:** Zentral begehbar, großzügige Wohnküche und zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal für Paare, kleine Familien, WG oder Homeoffice.
- **URBANER LIFESTYLE PAR EXCELLENCE:** Ein für Wien außergewöhnliches „alles vor der Haustür“-Wohngefühl, wie man es aus internationalen Großstädten kennt.
- **„STADT IN DER STADT“:** Fitness, Gastronomie, Café, Ärzte, Massage, Kindergarten und weitere Dienstleistungen direkt im Gebäude bzw. Gebäudekomplex.
- **GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN:** Sauna, Waschküche, Ruheraum, Kinderspielraum und Spielplatz befinden sich im Haus.
- **HOHER FREIZEITWERT:** Wienerberg mit weitläufigem Erholungsgebiet, Golf und Kino, ergänzt durch vielfältige Shopping- und Gastronomieangebote in der Umgebung.
- **HERVORRAGENDE MOBILITÄT:** Verkehrsknoten Matzleinsdorfer Platz unmittelbar

nahebei, Hauptbahnhof und innere Bezirke rasch erreichbar, dazu schnelle Anbindung an die A2/Südautobahn.

Beschreibung & Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich im **20. Obergeschoss** und bietet rund **80 m² Wohnnutzfläche** – (ca. 79,95 m² laut Nutzwertgutachten, davon ca. 69,51 m² Innenfläche und 10,44 m² verglaste Loggia).

Die außergewöhnliche Höhenlage sorgt dabei nicht nur für den beeindruckenden Panoramablick, sondern schafft auch spürbaren Abstand zum unmittelbaren Straßengeschehen – die ideale Kombination aus ruhigem Wohngefühl und hervorragend angebundener urbaner Lage.

Herzstück ist die großzügige **Wohnküche mit rund 30 m²**, die viel Platz für Küche, Essbereich und Wohnzimmer bietet. Zwei weitere gemütlich dimensionierte Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Besonders angenehm ist der **zentral begehbare Grundriss**: Sämtliche Räume sind unabhängig voneinander erreichbar.

Die große **verglaste Panorama-Loggia** erstreckt sich entlang aller drei Wohnräume und ist von diesen direkt zugänglich. Gemeinsam mit der außergewöhnlichen Höhenlage prägt sie den Charakter der Wohnung – **viel Licht, Weite und ein beeindruckender Blick über die Stadt**.

Badezimmer, separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein Kellerabteil ergänzen das Raumangebot. Eine **Klimaanlage** ist vorhanden.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann über die Hausverwaltung angemietet werden. Die aktuelle monatliche Vorschreibung für den derzeit angemieteten Stellplatz beträgt EUR 100,64 inkl. USt.

Das Haus – eine kleine „Stadt in der Stadt“

Das 2007 fertiggestellte Wohnhochhaus wurde von einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung als multifunktionales urbanes Wohnkonzept errichtet. Schon das ursprüngliche Projekt kombinierte 267 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption mit Geschäfts- und Büroflächen sowie umfangreichen Gemeinschafts- und Freizeitangeboten.

Dieser Grundgedanke funktioniert auch heute: Fitness, Gastronomie, Café, medizinische Angebote, Massage und Kinderbetreuung befinden sich direkt im Haus bzw. Gebäudekomplex.

Dazu zählen aktuell unter anderem ein Fitnessstudio gegen separate Mitgliedschaft, ein beliebtes hochwertiges asiatisches Restaurant, ein nettes Café, ein Massagestudio, medizinische Einrichtungen sowie ein privater Kindergarten.

Zusätzlich befinden sich im Haus Sauna, Waschküche, Ruheraum, Kinderspielraum und Spielplatz.

Auch für den täglichen Einkauf ist die Lage besonders praktisch: Lidl, Müller und weitere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

So entsteht ein für Wien außergewöhnliches Wohnkonzept: Wohnen, Alltag, Freizeit und Infrastruktur an einem Ort – eine kleine „Stadt in der Stadt“.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap