

Exklusives Wohnen am Schafberg – Design, Privatsphäre und besondere Wohnqualität



Objektnummer: 8485/90

Eine Immobilie von SR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sara Rexhepi

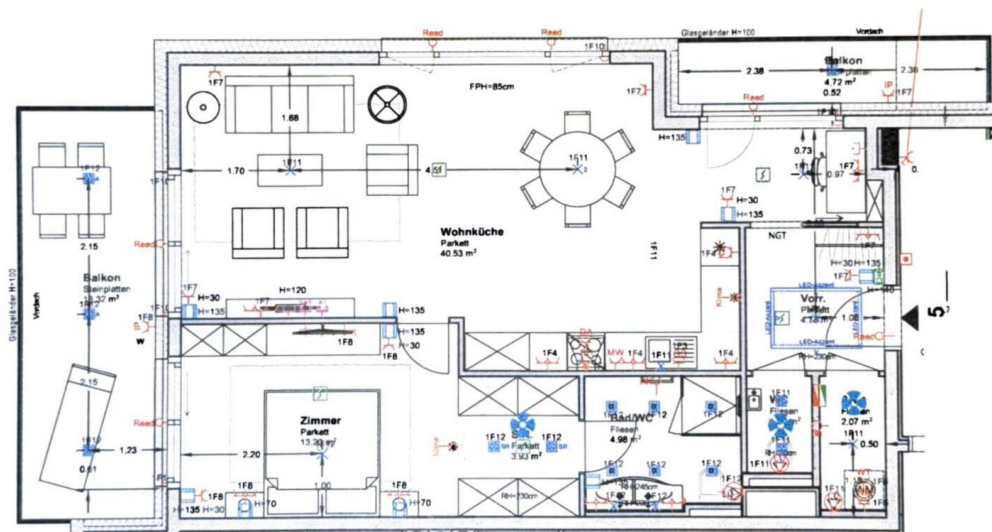
SR Exklusiv Immobilien
Postgasse 8B
1010 Wien











Objektbeschreibung

Design, Komfort und Smart Living

In einer der begehrten Grünlagen Wiens präsentiert sich diese außergewöhnliche Wohnung als stilvolle Verbindung aus **moderner Architektur, hochwertigem Interior Design und intelligentem Wohnkomfort**.

Auf rund **71 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, Funktionalität und hochwertige Materialien harmonisch miteinander verbindet. Zwei Balkone mit insgesamt rund **18 m²** erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen zusätzliche private Rückzugsmöglichkeiten.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige, offen gestaltete **Wohnküche mit über 40 m²**. Sie bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Zuhauses und überzeugt durch eine außergewöhnliche Materialkomposition: **warme Holzelemente, elegante dunkle Fronten und markanter schwarzer Naturstein** verleihen dem Raum Charakter und zeitlose Eleganz.

Die großzügige Kücheninsel mit Arbeitsfläche aus schwarzem Naturstein ist dabei nicht nur funktionales Zentrum, sondern zugleich prägendes Designelement. Das fein abgestimmte Lichtkonzept unterstreicht die hochwertige Gestaltung und schafft besonders in den Abendstunden eine atmosphärische Wohnqualität.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hochwertige **Landhausdielen** verleihen der Wohnung zusätzliche Wärme und bilden einen eleganten Kontrast zu den klaren Linien der Architektur.

Der private Bereich verfügt über ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie einen separaten **Schrankraum mit hochwertigen Holzelementen**. Ein eigener Vorraum und ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für praktische Stauflächen und unterstützen die klare Raumorganisation.

Auch das Badezimmer erfüllt hohe Komfortansprüche. Eine hochwertige **Geberit-Dusch-WC-Funktion im japanischen Stil** ergänzt die Ausstattung. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Besonders überzeugend ist auch die technische Ausstattung der Wohnung. Das integrierte **Loxone Smart-Home-System** ermöglicht die komfortable Steuerung verschiedener Funktionen sowohl über die App als auch über Wandtaster.

Eine **Klimaanlage**, mechanische Lüftung sowie Fußbodenheizung sorgen ganzjährig für ein

angenehmes Raumklima.

Die hochwertigen Holz-Aluminium-Fenster verfügen über **3-fach-Isolierverglasung** und sind je nach Ausführung als Dreh-Kipp-, Schiebe- oder Fixverglasung ausgeführt. Eine elektronisch steuerbare Außenbeschattung ermöglicht eine komfortable Regulierung von Licht und Sonneneinstrahlung.

Auch hinsichtlich Sicherheit und Funktionalität wurde auf Qualität geachtet. Eine einbruchhemmende Wohnungs- bzw. Brandschutztür, das mechanische Schließsystem für die entsprechenden Zugangsbereiche sowie die hochwertige technische Gebäudeausstattung unterstreichen den Anspruch dieser Immobilie.

Ein **barrierefrei erreichbarer Aufzug über sämtliche Geschosse**, ein eigenes Kellerabteil von rund **7 m²**, Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein **eigener PKW-Stellplatz** komplettieren das Angebot.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die modernes Design nicht nur sehen, sondern auch im Alltag erleben möchten – kombiniert mit intelligenter Haustechnik, hochwertigen Materialien und einer der besonders grünen Wohnlagen Wiens.

Urbaner Komfort. Hochwertiges Design. Privates Wohnen am Schafberg.

Ausstattung & Highlights

- ca. **70,99 m² Wohnfläche**
- zwei Balkone mit insgesamt ca. **18,04 m²**
- großzügige Wohnküche mit ca. **40,53 m²**
- Schlafzimmer mit separatem Schrankraum
- hochwertiger Landhausdielen-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage

- mechanische Lüftung
- **Loxone Smart-Home-System**
- Steuerung über App und Wandtaster
- elektronisch steuerbare Außenbeschattung
- Holz-Aluminium-Fenster
- 3-fach-Isolierverglasung
- hochwertige Designküche mit Kochinsel
- Kücheninsel und Arbeitsflächen aus **schwarzem Naturstein**
- hochwertige Holz- und Schrankelemente
- Badezimmer mit **Geberit-Dusch-WC-Funktion**
- separates zusätzliches WC
- eigener Vorraum
- eigener Abstellraum
- einbruchhemmende Wohnungs-/Brandschutztür gemäß Ausstattungsbeschreibung
- barrierefreier Lift über sämtliche Geschosse

- Kellerabteil mit ca. **7 m²**
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- eigener **PKW-Stellplatz**
- mechanisches Schließsystem

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

SR Exklusiv Immobilien GmbH

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap