Über den Dächern am Wienerberg – Wohnen mit Penthouse-Charakter, Loggia und Zukunftsanbindung | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 26415

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,59 m²
Nutzfläche:	60,17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	177,75 €
Sonstige Kosten:	62,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

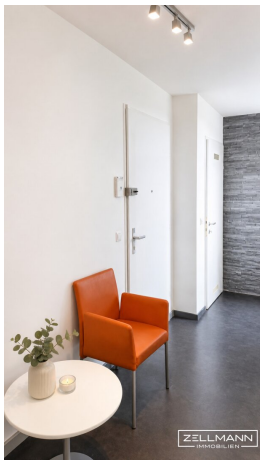
Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

5.OG

4.OG

Objektbeschreibung

In erhöhter Lage am Wienerberg präsentiert sich diese außergewöhnliche Wohnung als stilvoller Rückzugsort mit urbanem Charakter, klarer Raumstruktur und einer Wohnatmosphäre, die durch ihre Lage in den oberen Geschossen spürbar an ein kompaktes Penthouse erinnert. Die Kombination aus offener Wohnküche, separatem Schlafzimmer, Loggia und der vertikalen Raumführung über zwei Ebenen schafft ein besonderes Wohngefühl – privat, hell und angenehm abgehoben vom Alltag.

Hier wohnt man nicht einfach nur in Favoriten, sondern in einem dynamisch wachsenden Stadtteil mit hoher infrastruktureller Qualität, unmittelbarer Nähe zu Büro-, Bildungs-, Freizeit- und Nahversorgungsangeboten sowie einer langfristig besonders spannenden Entwicklungsperspektive durch den geplanten U-Bahn-Ausbau bis zum Wienerberg.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

• Wohnung mit ausgeprägtem Penthouse-Charakter in oberer Geschosslage

• Ca. 51,59 m² Nutzfläche

• Ca. 8,58 m² Loggia

• Durchdachter Grundriss über zwei Ebenen

• Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/WC, Vorraum und praktische Nebenflächen

• Baujahr 2005

• Lift im Haus

• Fernwärme

• Elektrische Rollos/Raffstores

• Sehr guter Energieausweis mit HWB 28,55 kWh/m²a und fGEE 0,98

• Lage am Wienerberg mit hervorragender Infrastruktur

• Zukünftige U2-Anbindung bis Wienerberg als bedeutender Standortvorteil

Wohnen mit Penthouse-Gefühl

Die Wohnung überzeugt durch ihre besondere Lage im Gebäude und die klare räumliche

Trennung der Ebenen. Bereits beim Betreten entsteht ein Gefühl von Rückzug und Privatsphäre. Über den Eingangsbereich gelangt man in die obere Wohnebene, die den eigentlichen Mittelpunkt der Wohnung bildet.

Die Wohnküche ist offen, hell und angenehm proportioniert. Sie bietet Raum für Kochen, Essen und Wohnen in einem kompakten, aber sehr gut nutzbaren Rahmen. Die angrenzende Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und verleiht der Wohnung jenen Charakter, der sie deutlich von klassischen Stadtwohnungen unterscheidet.

Gerade diese Verbindung aus oberer Geschosslage, Freifläche und klarer Struktur schafft ein Wohngefühl, das an ein urbanes Penthouse erinnert – reduziert, privat und mit angenehmer Distanz zum geschäftigen Umfeld.

Loggia als privater Freiraum

Die Loggia ist ein wesentlicher Mehrwert dieser Wohnung. Sie bietet Platz für entspannte Momente im Freien, einen kleinen Frühstücksbereich oder einen ruhigen Abendplatz über dem urbanen Umfeld des Wienerbergs.

Durch die geschützte Ausführung ist sie vielseitig nutzbar und bildet einen natürlichen Übergang zwischen Innenraum und Außenraum. Gerade in dieser Lage ist eine private Freifläche ein besonders attraktives Detail, das den Wohnwert deutlich erhöht.

Durchdachter Grundriss auf zwei Ebenen

Der Grundriss ist kompakt, funktional und zugleich besonders. Die untere Ebene übernimmt den Charakter eines Eingangs- und Nebenflächenbereichs, während die obere Ebene den eigentlichen Wohn- und Rückzugsbereich bildet.

Das Schlafzimmer ist angenehm separiert und bietet ausreichend Platz für einen privaten Ruhebereich. Das Bad mit WC ist direkt zugeordnet und praktisch situiert. Ergänzende Abstellflächen sorgen dafür, dass der vorhandene Raum effizient genutzt werden kann.

Diese Struktur macht die Wohnung ideal für Menschen, die eine moderne Stadtwohnung mit besonderem Charakter suchen – überschaubar in der Größe, aber mit spürbarem Anspruch an Wohnqualität.

Sehr guter Energieausweis als starkes Qualitätsmerkmal

Besonders hervorzuheben ist der sehr gute Energieausweis der Liegenschaft. Mit einem Heizwärmebedarf von 28,55 kWh/m²a und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,98 präsentiert sich das Gebäude energetisch in einem überzeugenden Bereich.

Für Käuferinnen und Käufer bedeutet das nicht nur ein zeitgemäßes Gebäudeniveau, sondern auch ein wichtiges Argument im Hinblick auf Betrieb, Werthaltigkeit und nachhaltige

Wohnqualität. Gerade in einem Marktumfeld, in dem Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist dieser Wert ein klarer Pluspunkt.

Lage am Wienerberg – urban, dynamisch und hervorragend versorgt

Der Wienerberg zählt zu jenen Stadtlagen Wiens, die in den vergangenen Jahren eine besonders dynamische Entwicklung erlebt haben. Die Umgebung verbindet moderne Wohn- und Büroarchitektur mit Nahversorgung, Gastronomie, Freizeitangeboten und einer sehr guten Alltagsinfrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, medizinische Versorgung, Gastronomie sowie zahlreiche Arbeitsplätze im Umfeld des Wienerberg City- und Businessstandortes. Dadurch entsteht eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant ist: urban, lebendig und gleichzeitig gut organisiert.

Ein besonderer Vorteil liegt in der Nähe zu den Erholungsflächen am Wienerberg. Das Gebiet bietet Möglichkeiten zum Spazieren, Laufen, Radfahren und Abschalten im Grünen. Damit verbindet die Lage städtische Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ein Zusammenspiel, das in Wien besonders gefragt ist.

Infrastruktur mit Zukunftsperspektive

Bereits heute ist die Lage durch Bus- und Straßenbahnverbindungen sowie die gute Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen solide angebunden. Der entscheidende Zukunftsimpuls liegt jedoch in der geplanten Verlängerung der U2 bis zum Wienerberg.

Mit der künftigen U2-Station Wienerberg wird der Standort perspektivisch nochmals deutlich aufgewertet. Die direkte U-Bahn-Anbindung wird die Verbindung in Richtung Innenstadt erheblich verbessern und den Wienerberg noch stärker in das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz Wiens einbinden.

Für die Immobilie bedeutet diese Entwicklung eine besonders attraktive Zukunftsperspektive: bessere Erreichbarkeit, höhere Standortqualität und ein zusätzlicher Impuls für die langfristige Nachfrage in diesem Stadtteil.

Zusammenfassung

Diese Wohnung verbindet kompaktes, gut durchdachtes Wohnen mit einem besonderen Penthouse-Charakter in oberer Geschosslage. Die Loggia, die klare Raumstruktur über zwei Ebenen, die solide Bauqualität und der sehr gute Energieausweis machen sie zu einem attraktiven Angebot für Menschen, die eine urbane Wohnung mit Mehrwert suchen.

Die Lage am Wienerberg überzeugt durch Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeitwert und ihre künftige Entwicklung durch den geplanten U2-Ausbau. Damit bietet die Wohnung nicht nur heute eine hohe Wohnqualität, sondern auch eine spannende Perspektive für die kommenden

Jahre.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen

ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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 <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap