Exklusive Maisonette mit Panoramablick, Rooftop-Pool & Concierge am Wienerberg



Objektnummer: 5192

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,83 m²
Nutzfläche:	133,83 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	768.000,00 €
Betriebskosten:	318,53 €
USt.:	35,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



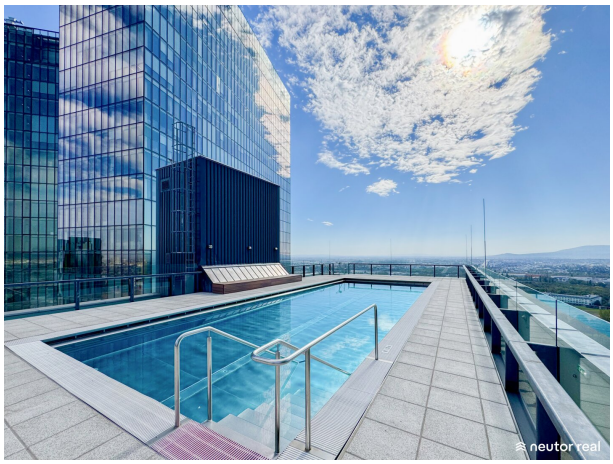
Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien



Möblierungsvorschlag






Möblierungsvorschlag
neutor real


neutor real


Möblierungsvorschlag
neutor real


neutor real


neutor real


Möblierungsvorschlag
neutor real


neutor real


neutor real


Möbelierungsvorschlag
neutor real


Möblierungsvorschlag
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


Möblierungsvorschlag
neutor real

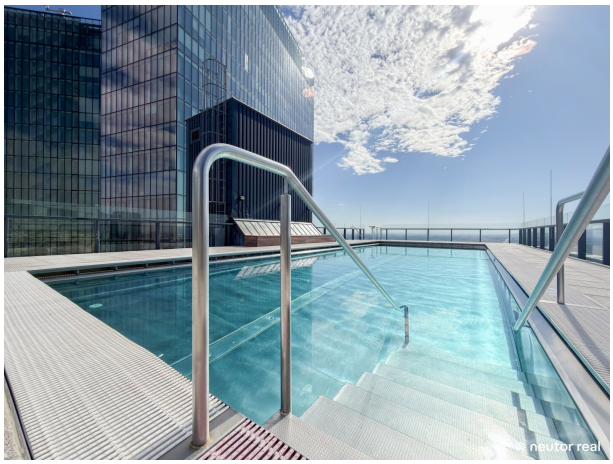

Möblierungsvorschlag
neutor real


neutor real


neutor real

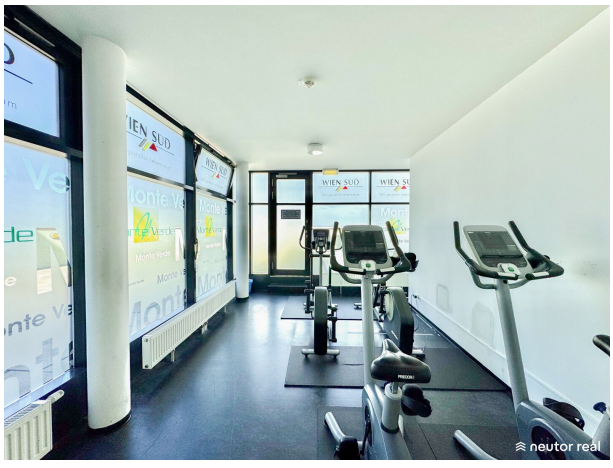







neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

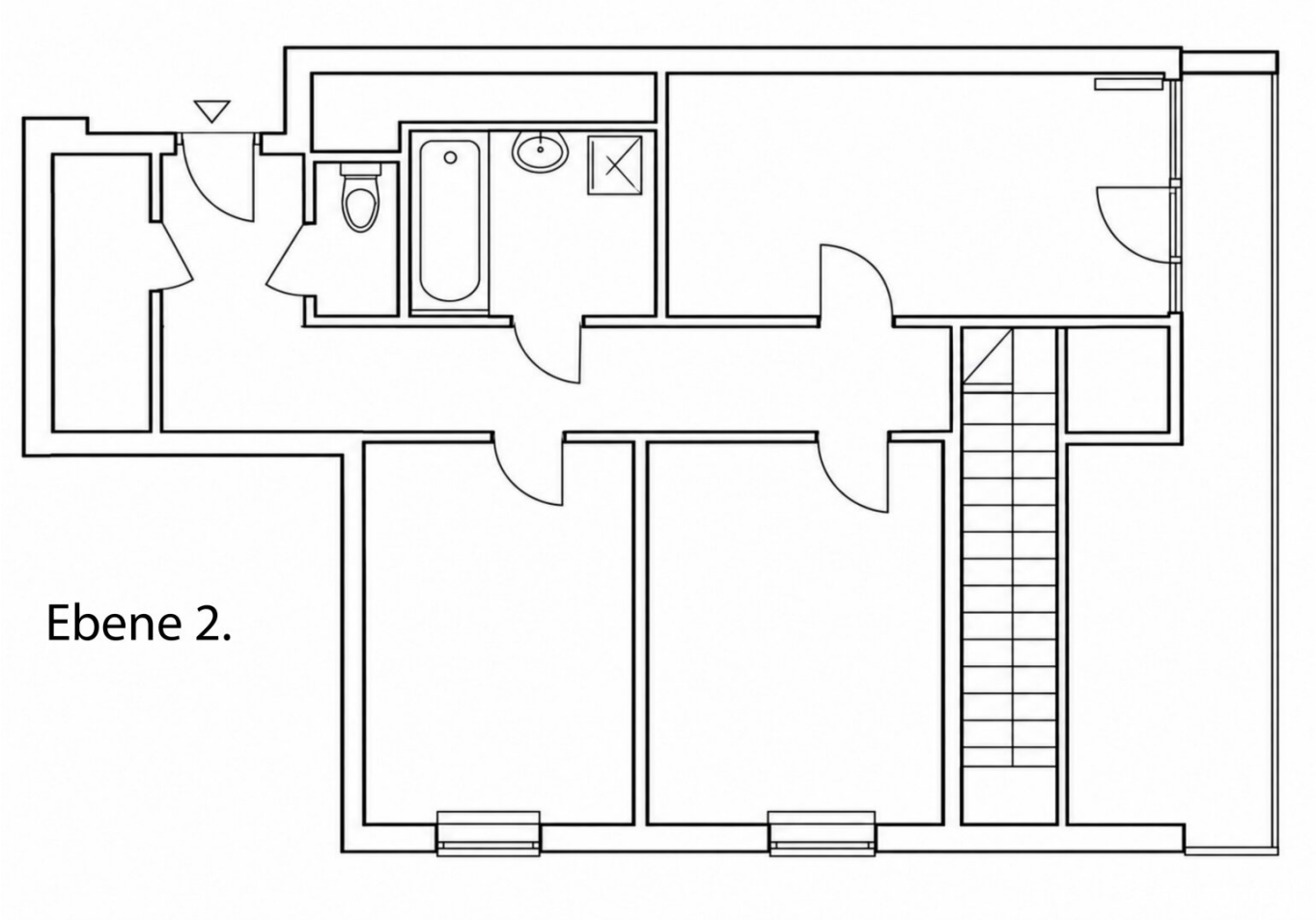

neutor real

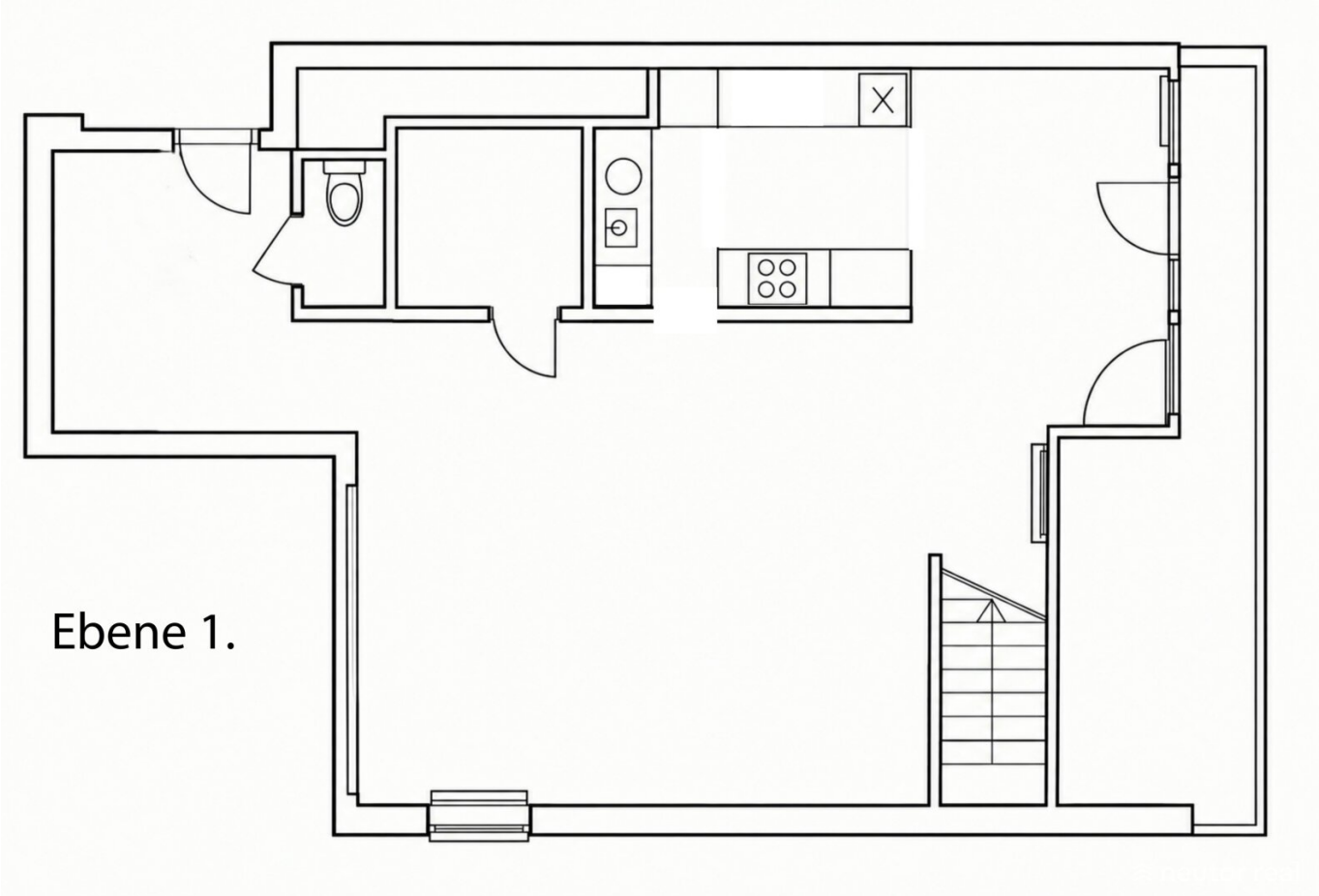

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


Ebene 2.


Ebene 1.

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern Wiens: Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in den oberen Etagen verbindet großzügiges Wohnen, modernen Loft-Charakter und einen beeindruckenden **Panoramablick über Wien**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre besondere Architektur, flexible Raumgestaltung und die exklusiven Annehmlichkeiten des Hauses – darunter **Rooftop-Pool, Sauna, Fitnessräume und Concierge-Service**.

Hier geht’s zum Immobilien-Video:

https://vimeo.com/1235469611?share=copy&fl=sv&fe=ci

Highlights auf einen Blick

- Exklusive **Maisonette-Wohnung mit ca. 134m2 Nutzfläche**
- Beeindruckender **Panoramablick über Wien**
- 2 Nordostseitige **Loggien**
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Hochwertige **Markenküche mit Kochinsel und integrierter Bar**
- Vollflächige Glasfront im Schlafzimmer
- Separater Raum – ideal als **Home-Office**

- **Flexibel veränderbarer Grundriss**: Zwischenwände können versetzt oder entfernt werden
- Hochwertiges **Ahornparkett**
- Frisch ausgemalt und gepflegter Zustand
- **Rooftop-Pool mit 360°-Panoramablick**
- Sauna & **2 Fitnessräume**
- Kostenloser **Concierge-Service**
- Panoramalift
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Barrierefrei
- Tiefgarage im Haus

Wohnen mit spektakulärem Ausblick

Schon beim Betreten der unteren Ebene öffnet sich ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit **hochwertiger Markenküche, Kochinsel und integrierter Bar**. Klare Linien und großzügige Flächen verleihen der Wohnung einen modernen Loft-Charakter.

Die nordostseitige Loggia bietet einen beeindruckenden Blick über die Wiener Skyline und lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in den privaten Bereich der oberen Ebene.

Das **Schlafzimmer mit vollflächiger Glasfront** bietet einen außergewöhnlichen Ausblick über Wien – unter anderem auf **Stephansdom, Prater-Riesenrad und Kahlenberg**.

Ein weiterer Raum eignet sich hervorragend als **Home-Office, Gästezimmer oder zusätzlicher privater Rückzugsbereich**.

Flexibler Grundriss

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die Möglichkeit zur **individuellen Gestaltung**: Sämtliche Zwischenwände können flexibel versetzt oder entfernt werden. Dadurch lässt sich der Grundriss an unterschiedliche Wohnkonzepte anpassen – vom großzügigen Open-Space-Grundriss bis zur klassischen Raumaufteilung.

Exklusive Annehmlichkeiten direkt im Haus

Ein besonderes Highlight ist der **Rooftop-Pool mit spektakulärem Panoramablick über Wien**, der exklusiv den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht.

Zusätzlich stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Dachpool mit Rundum-Panoramablick**
- Sauna & Spa
- 2 Fitnessräume
- Kostenloser Concierge-Service
- Panoramalift

- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Kellerabteil
- Tiefgarage im Haus

Damit verbindet die Immobilie die Privatsphäre einer hochwertigen Wohnung mit dem Komfort eines modernen Premium-Wohnhauses.

Wienerberg – Natur und Stadt direkt vor der Haustür

Die Lage am **Wienerberg** bietet eine besondere Kombination aus urbaner Infrastruktur und Naherholung.

Das weitläufige Erholungsgebiet mit Grünflächen, Spazier- und Laufwegen sowie dem Wienerberg-Teich liegt praktisch vor der Haustür. Auch der Golfclub sowie weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Sehr gute Verkehrsanbindung

Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung hervorragend angebunden:

- **Bus 7B direkt vor der Haustür** – Verbindung zum Bahnhof Wien-Meidling
- Weitere Buslinien wie **15A, 7A und 63A** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **Bahnhof Wien-Meidling ca. 1,2 km entfernt**

- U6, S-Bahn, Regional- und Fernverkehr ab Wien-Meidling
- **A23 und A2** rasch erreichbar
- Wiener Innenstadt in ca. 30 Minuten erreichbar
- Wien Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten erreichbar

Ein weiterer Pluspunkt für die Zukunft: Die geplante Verlängerung der U2 zum Wienerberg sowie die geplante Aufwertung der Wienerberg City gemäß Entwicklungskonzept der Stadt Wien.

Ausstattung & Technik

Wohnung

- Hochwertige Markenküche
- Backrohr
- Ceranfeld
- Kochinsel
- Geschirrspüler
- Kühl-/Gefrierkombination
- Ahornparkett

- Loggia
- Vollflächige Glasfront im Schlafzimmer
- Flexible Raumgestaltung
- Frisch ausgemalt
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fernwärme
- Niedrigenergie-Bauweise
- Barrierefrei

Zusätzlich

- Kellerabteil
- Tiefgarage im Haus
- Fahrradraum
- Kinderwagenraum
- Rooftop-Pool

- Sauna
- 2 Fitnessräume
- Concierge-Service

Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Panoramablick. Maisonette. Rooftop-Pool. Wienerberg. Concierge-Service. Flexible Raumgestaltung.

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus **großzügigem Wohnen, exklusiver Ausstattung, beeindruckender Aussicht und unmittelbarer Nähe zur Natur** – und das in Wien.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten. Fotos wurden teilweise mit KI-Unterstützung möbliert.

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