OBEN WOHNT ES SICH ANDERS! Zwei Ebenen, Penthouse-Flair & Loggia am Wienerberg! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26614

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


5.OG
LOGGIA
BAD/WC
4.OG
ABST.R
WC/DU
VORRAUM
ABST.R






Canon
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN



5.OG



4.OG

Objektbeschreibung

ÜBER DEN DINGEN WOHNEN – STILVOLLE CITY-MAISONETTE MIT PENTHOUSE-FLAIR AM WIENERBERG

Manche Wohnungen sind einfach anders. Sie überraschen mit einer außergewöhnlichen Raumgestaltung, schaffen ein ganz besonderes Wohngefühl und verbinden die Vorzüge des urbanen Lebens mit einem angenehmen Maß an Privatsphäre. Genau diese Eigenschaften machen diese charmante **Maisonette am Wienerberg** zu einem interessanten Wohnangebot.

Auf zwei miteinander verbundenen Ebenen im 4. und 5. Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit offener Wohnküche, einem separaten Schlafbereich und einer privaten Loggia. Die erhöhte Wohnlage, die individuelle Architektur und das Zusammenspiel der beiden Ebenen vermitteln einen **ausgeprägten Penthouse-Charakter im kompakten Format**.

Dazu kommt eine Lage, die im Alltag besonders viel zu bieten hat: die Wienerberg City mit ihrer umfangreichen Infrastruktur, den nahegelegenen Erholungsflächen und einer vielversprechenden Zukunftsperspektive durch die geplante Verlängerung der U-Bahn-Linie U2.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnnutzfläche:** ca. 51,59 m²
- **Loggia:** ca. 8,58 m²
- **Wohnkonzept:** Maisonette auf zwei Ebenen
- **Geschosslage:** 4. und 5. Obergeschoss
- **Raumaufteilung:** Wohnküche, Schlafbereich, Badezimmer mit WC, Vorraum
- **Zusätzliche Flächen:** zwei separate Abstellräume
- **Baujahr:** 2005

- **Heizung:** Fernwärme
- **Ausstattung:** Lift, elektrische Rollläden, Parkett- und Fliesenböden
- **Energieausweis:** HWB 28,6 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,98 (Klasse B)
- **Lage:** Wienerberg City mit umfangreicher Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten
- **Zukunftsperspektive:** geplante U2-Station Wienerberg

EIN WOHNGEFÜHL, DAS SICH VON GEWÖHNLICHEN WOHNUNGEN UNTERSCHEIDET

Das Besondere an dieser Wohnung ist ihre architektonische Gestaltung. Während viele Stadtwohnungen einer klassischen, durchgehend ebenerdigen Raumaufteilung folgen, eröffnet diese Immobilie ein individuelles Wohnkonzept über zwei Geschosse.

Der eigentliche Wohnbereich befindet sich im **5. Obergeschoss**. Hier entsteht durch das Zusammenspiel aus offener Wohnküche, großen Fensterflächen und der direkt anschließenden Loggia eine angenehme, urbane Wohnatmosphäre.

Die Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet alle wesentlichen Funktionen für den Alltag. Der Ess- und Wohnbereich lässt sich individuell gestalten und profitiert von der unmittelbaren Verbindung zum Außenbereich.

Ein räumlich separierter Schlafbereich und ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC ergänzen das Raumangebot. Die klare Gliederung ermöglicht ein angenehmes Zusammenspiel aus Wohnen, Entspannen und Rückzug.

ZWEI EBENEN – EIN DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

Der Zugang zur Wohnung erfolgt im **4. Obergeschoss**. Hier befinden sich der Vorraum und zwei separate Abstellräume, die für eine Wohnung dieser Größe ein besonders erfreuliches Platzangebot schaffen.

Ob Kleidung, Haushaltsgegenstände, Sportausrüstung oder andere Dinge des täglichen

Lebens: Die zusätzlichen Nebenflächen ermöglichen es, den eigentlichen Wohnbereich weitgehend frei von notwendigem Stauraum zu halten.

Über die interne Treppe erreicht man die obere Wohnebene. Gerade diese räumliche Trennung schafft ein eigenständiges Wohngefühl und unterstreicht den besonderen Maisonette-Charakter.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die eine überschaubare Wohnfläche mit einer außergewöhnlichen Architektur und einer intelligenten Raumnutzung verbinden möchten.

WOHNQUALITÄT UND AUSSTATTUNG – DURCHDACHT BIS INS DETAIL

Das im Jahr 2005 errichtete Gebäude bietet eine solide bauliche Grundlage und zeitgemäße Gebäudetechnik. Ein Lift erschließt die Wohnanlage und sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit.

Die Wohnung verfügt über eine Fernwärmeversorgung mit Heizkörpern, zweifach verglaste Fenster und elektrisch bedienbare Rollläden. Die Kombination aus dunklen Holzböden, hellen Wandflächen und funktionaler Raumgestaltung verleiht dem Innenbereich eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist der ausgezeichnete energetische Standard: Mit einem Heizwärmebedarf von lediglich 28,6 kWh/m²a und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,98 erreicht das Gebäude jeweils die Energieeffizienzklasse B.

Diese sehr erfreulichen Energiekennzahlen sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal und gewinnen gerade beim Erwerb einer Immobilie zunehmend an Bedeutung. Sie unterstreichen die energetisch gute Ausgangssituation des Gebäudes und ergänzen das attraktive Gesamtpaket.

DIE LOGGIA – IHR PRIVATER PLATZ ÜBER DEM STADTLEBEN

Ein besonderes Highlight ist die rund **8,58 m² große Loggia**, die den Wohnbereich unmittelbar ins Freie erweitert.

Ob der erste Kaffee am Morgen, ein entspanntes Frühstück oder ein gemütlicher Abend nach einem langen Arbeitstag – hier entsteht ein persönlicher Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die erhöhte Lage ermöglicht einen Blick auf das architektonisch abwechslungsreiche Umfeld der Wienerberg City mit seinen begrünten Bereichen und modernen Wohngebäuden. Die Loggia vermittelt damit genau jenes Stück Freiheit, das eine Stadtwohnung besonders lebenswert macht.

WIENERBERG CITY – URBANES LEBEN, GRÜNE ERHOLUNG UND EINE SPANNENDE ZUKUNFT

Die Wienerberg City hat sich zu einem eigenständigen, modernen Wohn- und Wirtschaftsstandort im Süden Wiens entwickelt. Hier trifft zeitgenössische Architektur auf vielfältige infrastrukturelle Angebote und eine außergewöhnlich attraktive Kombination aus Stadtleben und Naherholung.

Nahversorgung und Infrastruktur: Die Umgebung bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe, Dienstleister und medizinische Versorgung. Auch das nahegelegene Geschäfts- und Büroumfeld des Wienerbergs trägt zur Lebendigkeit und praktischen Nutzbarkeit dieses Standortes bei.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Bereits heute bestehen Busverbindungen, unter anderem mit der Linie 65A in Richtung Reumannplatz und der Linie 7B in Richtung Bahnhof Meidling. Damit sind wichtige Verkehrsknoten und weiterführende U-Bahn- beziehungsweise Bahnverbindungen erreichbar.

Die zukünftige U2 – ein bedeutender Standortvorteil: Mit der geplanten Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 bis zum Wienerberg erhält dieser Stadtteil perspektivisch eine direkte Anbindung an das hochrangige Wiener U-Bahn-Netz. Die künftige Linienführung über Matzleinsdorfer Platz, Pilgramgasse, Neubaugasse und Rathaus wird die Erreichbarkeit zentraler innerstädtischer Standorte deutlich verbessern.

Nach aktuellem Planungsstand soll der Bau der U2-Verlängerung zum Wienerberg ab 2030 beginnen. Die Fertigstellung wird derzeit für Mitte der 2030er-Jahre angestrebt. Damit besitzt der Standort neben seiner bereits heute vorhandenen Infrastruktur eine zusätzliche und ausgesprochen interessante langfristige Entwicklungsperspektive.

Freizeit und Erholung: Einen besonders schönen Ausgleich zum urbanen Alltag bietet das nahegelegene Erholungsgebiet Wienerberg. Mit rund 123 Hektar Fläche, dem Wienerbergteich, ausgedehnten Spazierwegen, Laufstrecken, Grünflächen und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten zählt es zu den bedeutenden innerstädtischen Erholungsräumen im Süden Wiens.

Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder einfach etwas Abstand vom Stadtleben – all das lässt sich hier hervorragend mit dem Alltag verbinden.

Diese Verbindung aus **moderner Stadtlage, guter Infrastruktur, großzügigen Erholungsflächen und zukünftiger U-Bahn-Anbindung** macht den Wienerberg zu einem besonders interessanten Wohnstandort.

UNSER RESÜMEE

Diese außergewöhnliche City-Maisonette ist eine interessante Alternative zur klassischen Eigentumswohnung. Zwei Wohnebenen, ein durchdachtes Raumkonzept, großzügige Nebenflächen und eine private Loggia schaffen ein individuelles Wohngefühl mit echtem Penthouse-Flair.

Dazu kommen ein sehr guter Energieausweis und die attraktive Lage am Wienerberg mit hervorragenden Freizeitmöglichkeiten und einer spannenden infrastrukturellen Zukunft.

Unser Fazit: Ein besonderes Zuhause für Menschen, die urban wohnen möchten, Individualität schätzen und auf ein durchdachtes Wohnkonzept nicht verzichten wollen.

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