

Exposé

Wohnung in Wien

Provisionsfrei: Panorama-Eigentumswohnung am Wienerberg mit Loggia und zukünftiger U2-Anbindung



Objekt-Nr. OM-434317

Wohnung

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas

Carl-Appel-Straße 7
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2005	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	93,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige, lichtdurchflutete Eigentumswohnung im renommierten Delugan-Meissl-Tower am Wienerberg vereint modernes Wohnen, spektakuläre Fernblicke und eine der vielversprechendsten Zukunftslagen Wiens. In der 12. Etage gelegen, genießen Sie ein beeindruckendes Panorama über die Stadt sowie Sonnenauf- und -untergänge aus drei Himmelsrichtungen.

Ein besonderer Zukunftsvorteil ist die geplante U2-Station direkt gegenüber dem Gebäude (Fertigstellung geplant ca. 2035). Die U2 wird künftig eine direkte Verbindung zu zentralen Wiener Hotspots wie Mariahilfer Straße, Rathaus, MuseumsQuartier, Prater, Messe Wien und Seestadt Aspern bieten. Diese massive Infrastrukturaufwertung macht den Standort besonders attraktiv und bietet ausgezeichnetes langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer - keine Makleranfragen erwünscht!

Ausstattung

ca. 86 m² Wohnfläche + 7 m² verglaste Loggia

12. Stock mit Blick in 3 Himmelsrichtungen)

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Loggiazugang

Zwei helle Schlafzimmer

Hochwertige DAN-Einbauküche mit Geräten

Badezimmer mit Badewanne

Separates WC

Zentral begehbbarer, optimaler Grundriss

Fernwärme, Video-Gegensprechanlage, Innenjalousien

Die verglaste Loggia erweitert den Wohnraum und ermöglicht ganzjährig nutzbaren Freiraum mit außergewöhnlicher Aussicht.

Gebäude – Wohnen mit Komfort und Qualität

Der architektonisch markante Delugan-Meissl-Tower bietet exklusiven Wohnkomfort:

Concierge-Service

Fitnessraum und Sauna im Gebäude

Gepflegte Allgemeinbereiche

Lifanlage und professionelle Hausverwaltung

Optional ist ein Tiefgaragenstellplatz im Haus verfügbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage & Infrastruktur – urban, grün und zukunftssicher

Die Wienerberg City zählt zu den dynamischsten Wohnlagen Wiens und verbindet perfekte Infrastruktur mit hohem Freizeitwert:

Naherholungsgebiet Wienerberg, Golfplatz und Grünflächen direkt vor der Haustür

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Gastronomie fußläufig erreichbar

Sehr gute Verkehrsanbindung (Bus, U1, U6, Individualverkehr)

Zukünftige U2-Station direkt gegenüber dem Gebäude als wesentlicher Werttreiber

Diese Kombination macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

In der Nähe:

Umgebungskarte siehe Bildergalerie

50m

Geplante U2 Station - ab 2035 (C)

65A - Bus (C)

7B - Bus (C)

100m

Gesundheitszentrum ÖGK (B)

7A - Bus (B)

15A - Bus (B)

63A - Bus (B)

Loving Hut - Restaurant (E)

Friseur (E)

Zahnarzt (F)

Kindergarten (F)

Greichisches Restaurant(G)

Cineplexx - Kino (H)

Burger King - Restaurant (H)

Speed Fit - Fitnessstudio (H)

Som Kitchen - Restaurant (H)

Vienna Twin Towers - MyHive (H)

200m

Lidl - Supermarkt(A)

Volksschule (D)

Billa - Supermarkt (I)

Bipa - Drogeriemarkt (I)

The Roast - Restaurant (I)

Anker - Bäckerei (I)

Post (I)

Bank Austria (I)

Twenty Two - Restaurant (I)

Holiday Inn - Hotel (I)

NKD (I)

Friseur (I)

Trafik (I)

Apotheke (J)

Allgemeinmediziner (K)

500m

Billa Plus - Supermarkt (L)

Erste Bank SB - (L)

Hofer - Supermarkt (L)

Ebi Sushi - Restaurant (L)

Mc Fit - Fitnessstudio (L)

Golfplatz (M)

BP - Tankstelle mit Shop (N)

Mc Donalds - Restaurant(O)

Müller Bräu - Restaurant (P)

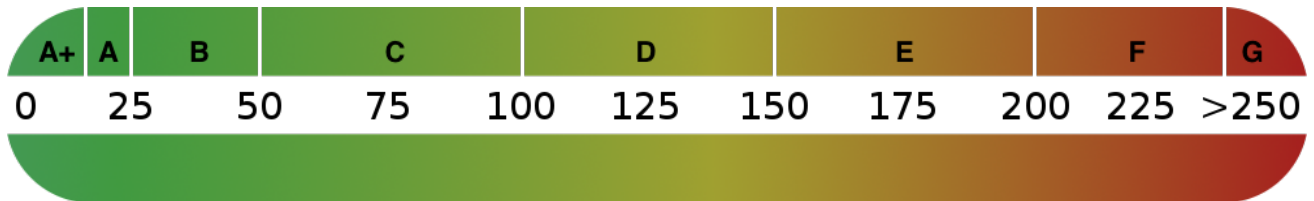
Naherholungsgebiet Wienerberg (Q)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



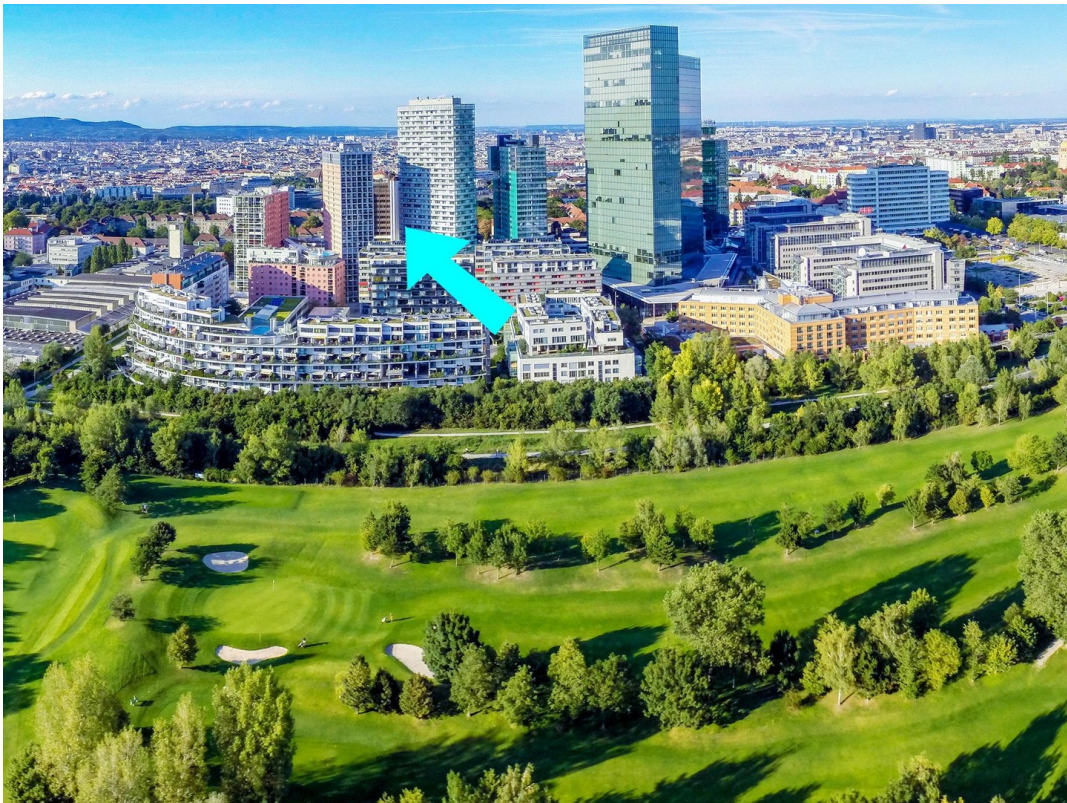
Exposé - Galerie



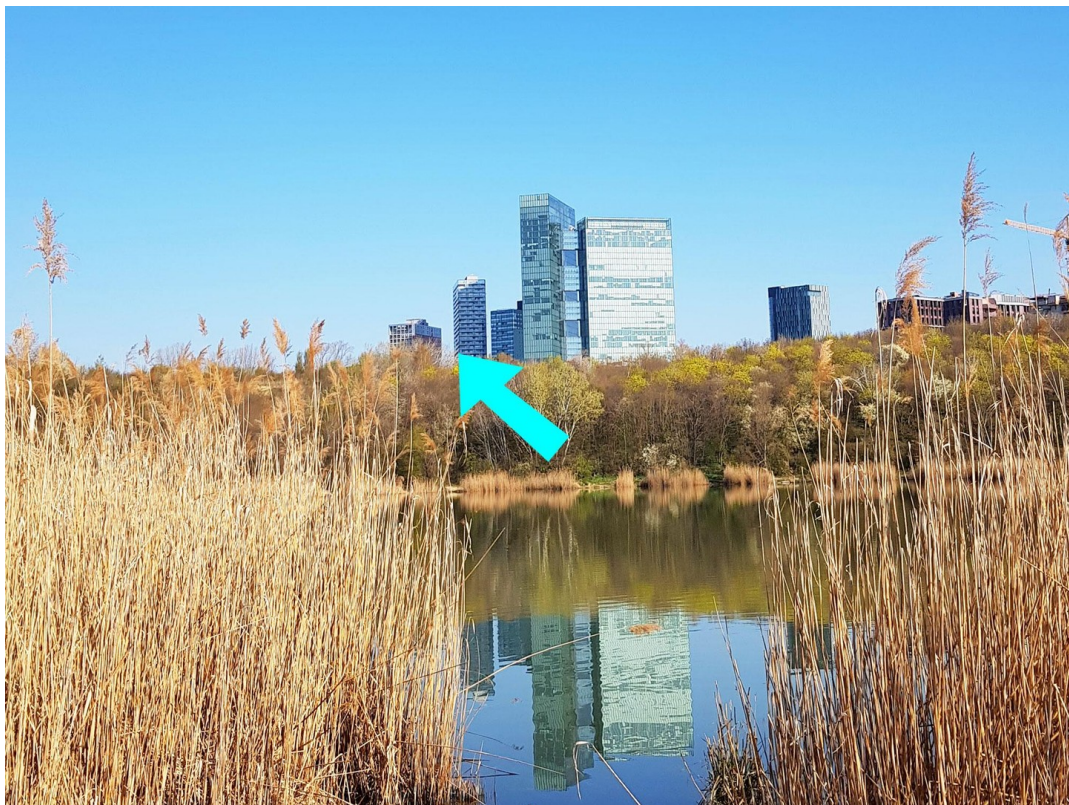
Exposé - Galerie



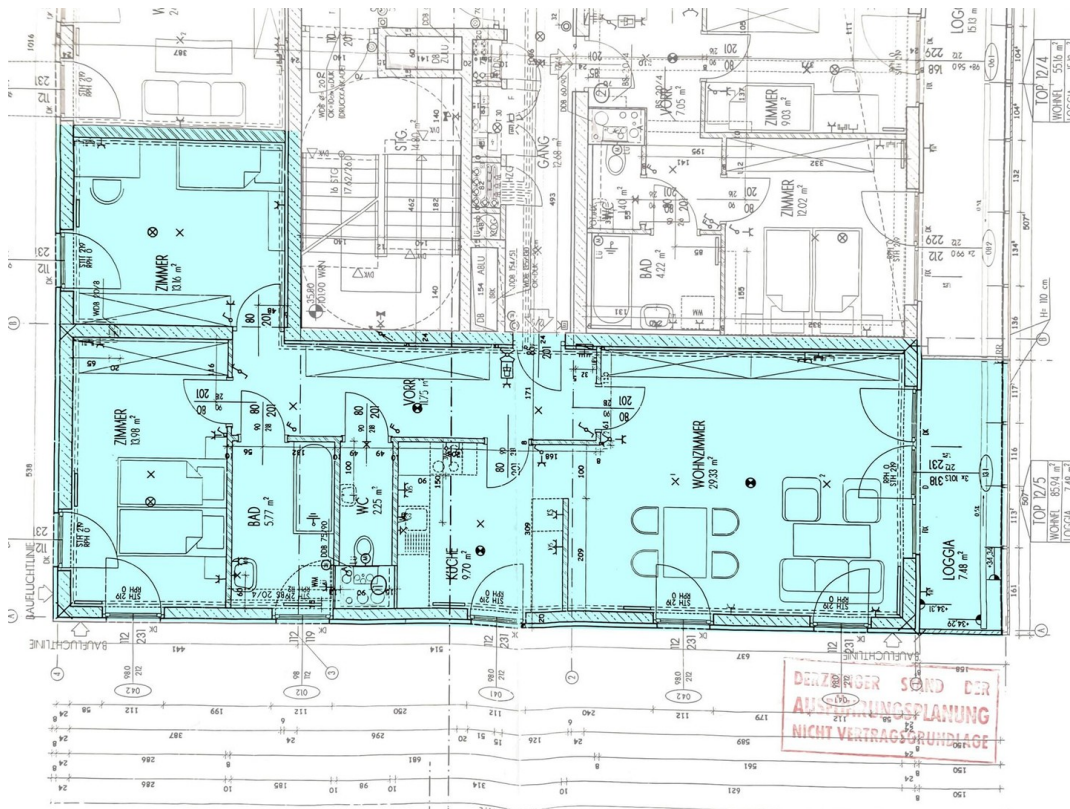
Exposé - Galerie



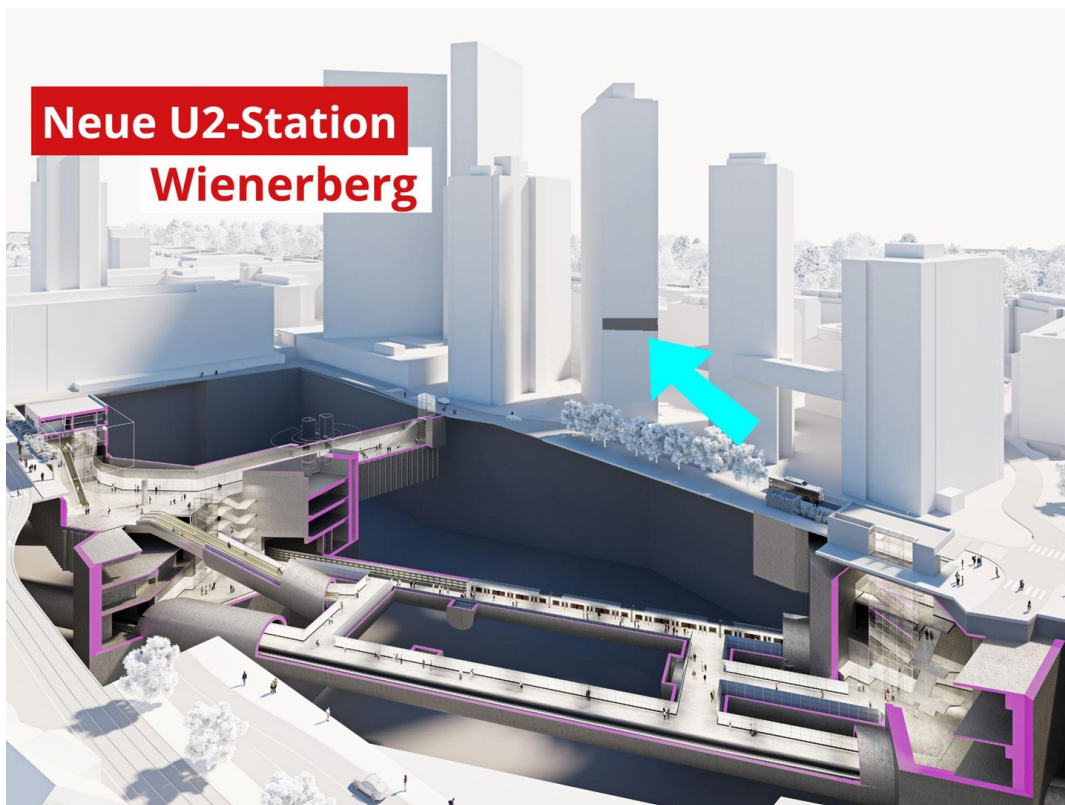
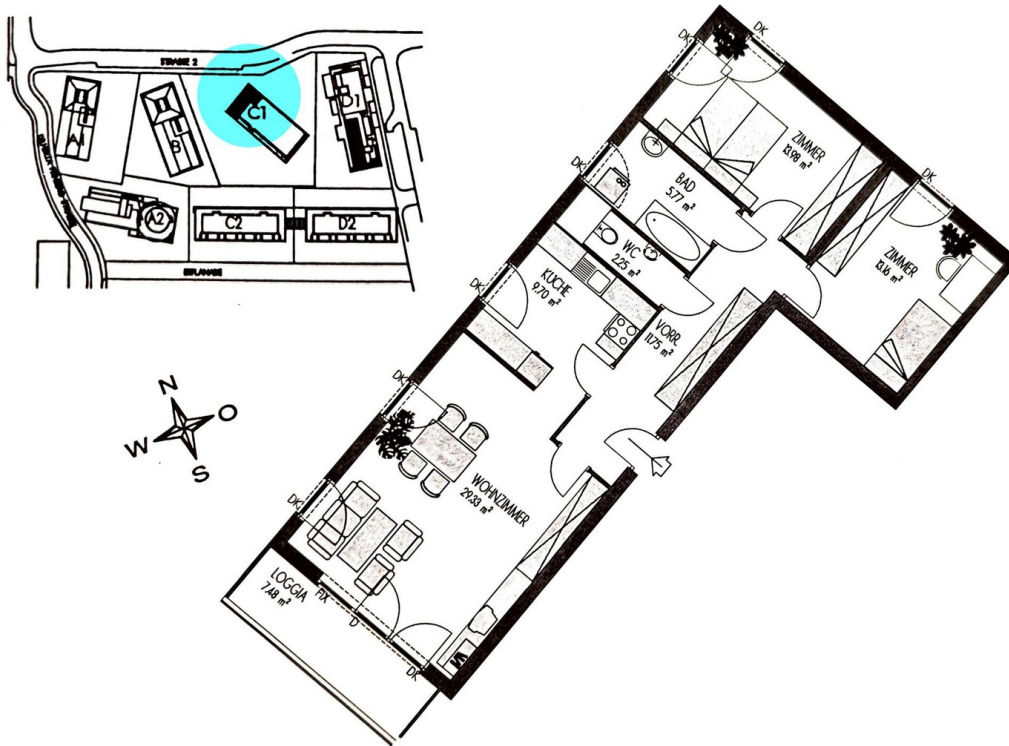
Exposé - Galerie



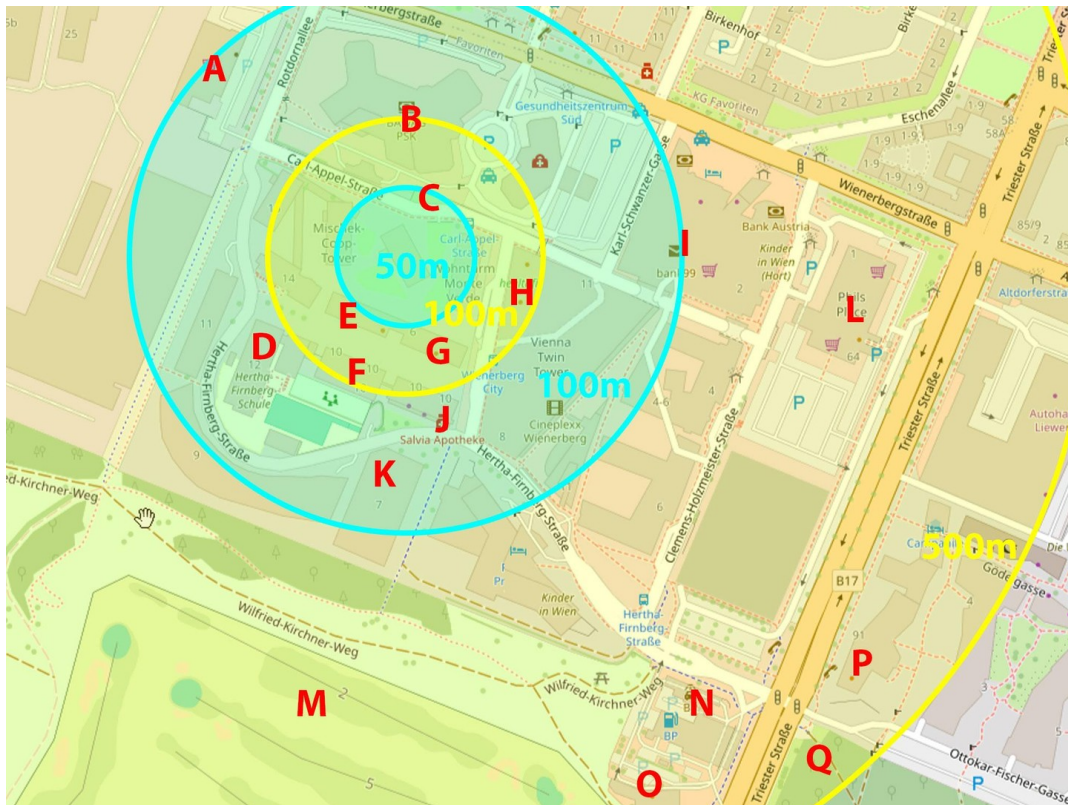
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

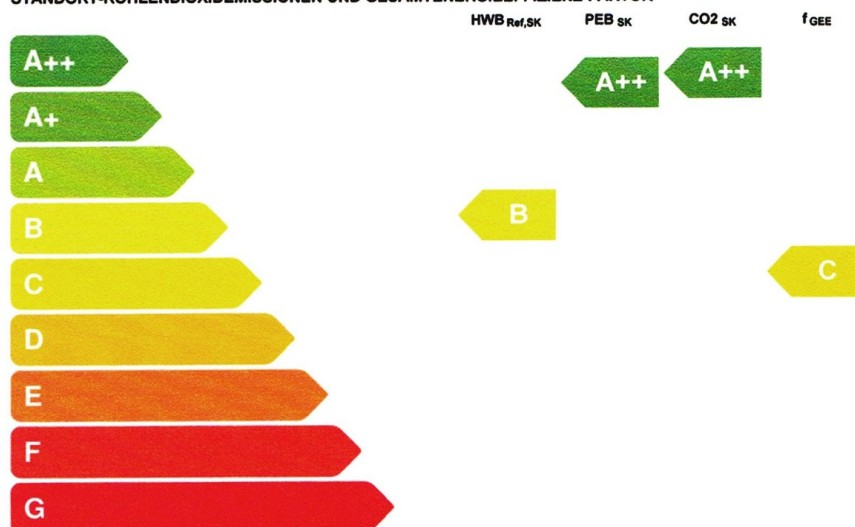


Exposé - Galerie

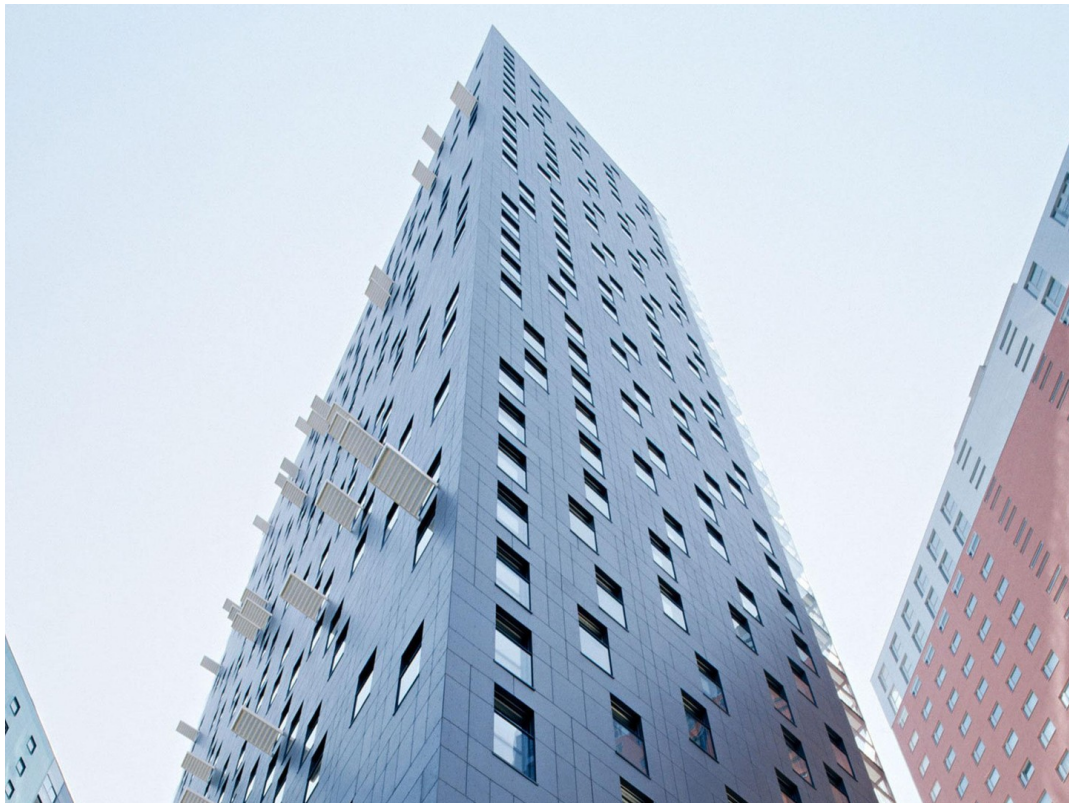


Gebäude(-teil)		Baujahr	2005
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Carl Appel Strasse 7	Katastralgemeinde	Inzersdorf Stadt
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	1102
Grundstücksnr.	627/26, 627/68	Seehöhe	212 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



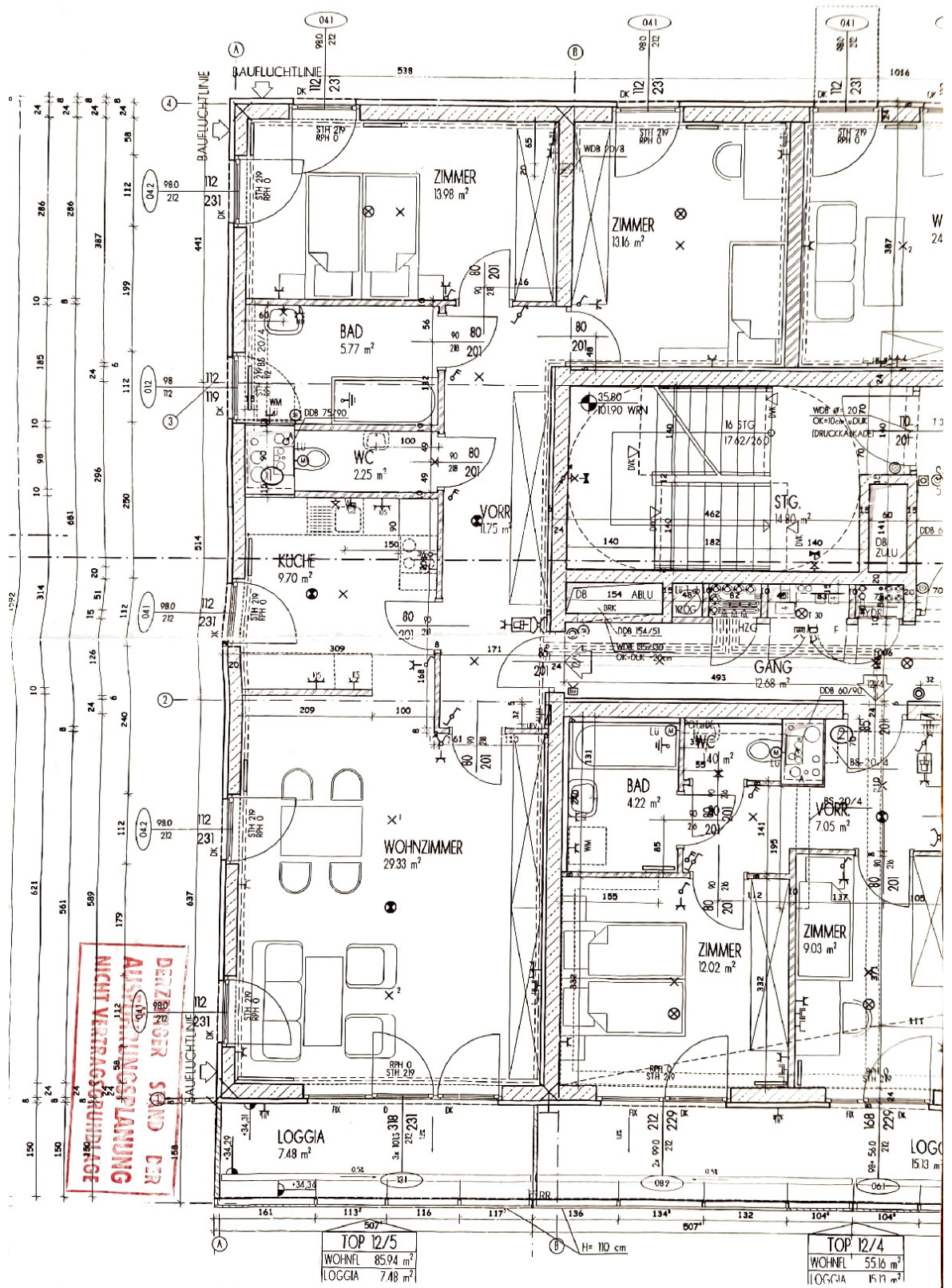
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Immobilienbewertung

Immobilienbewertung



Adresse	Delugan-Meissl-Tower 7 1100 Wien
Objektart	Wohnung
Baujahr	2005
Jahr der letzten Modernisierung	2024
Wohnfläche	93 m ²

Grunddaten

Adresse	Delugan-Meissl-Tower 7	Wohnfläche	93 m ²
	1100 Wien	Zimmeranzahl	3
Objektart	Wohnung	Etage	12
Baujahr	2005	Keller	vorhanden
Jahr der letzten		Garage	vorhanden
Modernisierung	2024	Tiefgarage	vorhanden
Zustand der		Aufzug	vorhanden
Immobilie	Ausgezeichnet	Balkon oder Terrasse	vorhanden
Ausstattungsqualität	Hochwertig	Energieverbrauch	29 kWh/a*m ²

Aktuelle Bewertung

Verkauf

543.900 €

Wenn Sie Ihre Immobilie jetzt verkaufen möchten, wäre unser Vorschlag, sie innerhalb der folgenden Preisspanne anzubieten:



Vermietung

Geschätzte Vergleichsmiete (netto kalt):

1.305 € mtl.

Rendite:

+3%

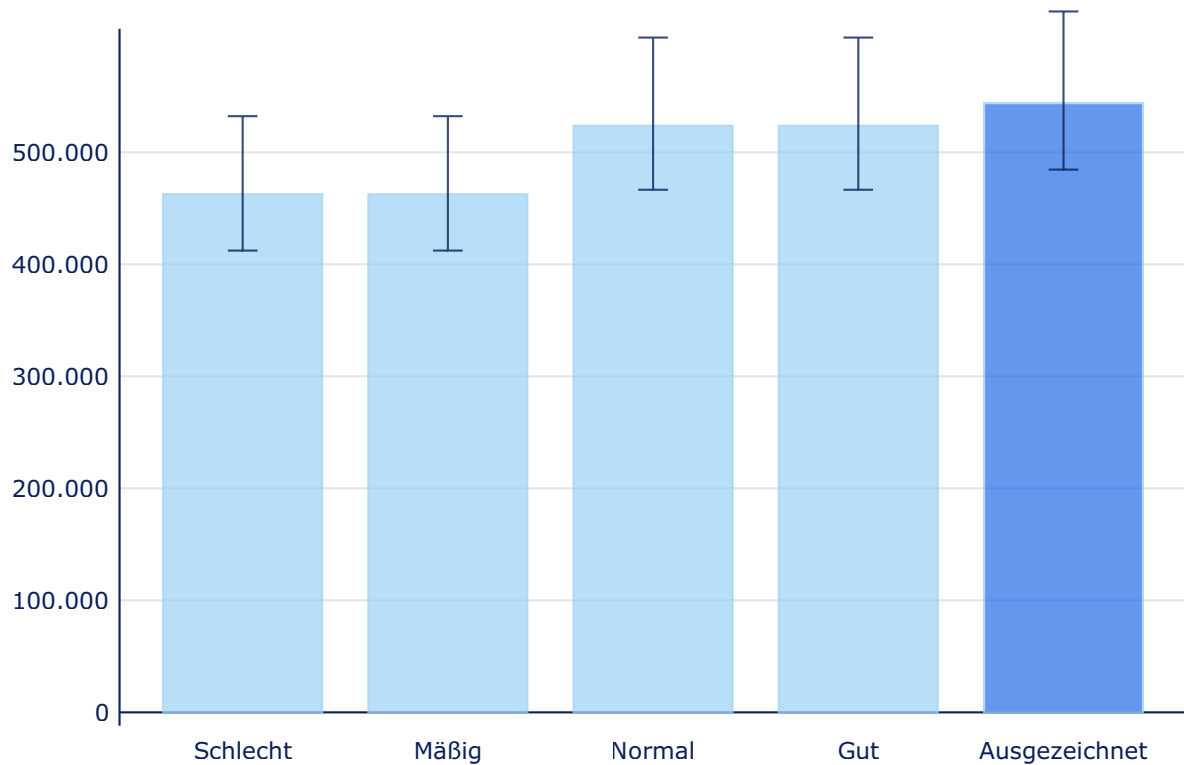
Aktuelle Miete (netto kalt):

1.500 € mtl.

Zustand der Immobilie

Der Zustand Ihrer Immobilie ist: Ausgezeichnet

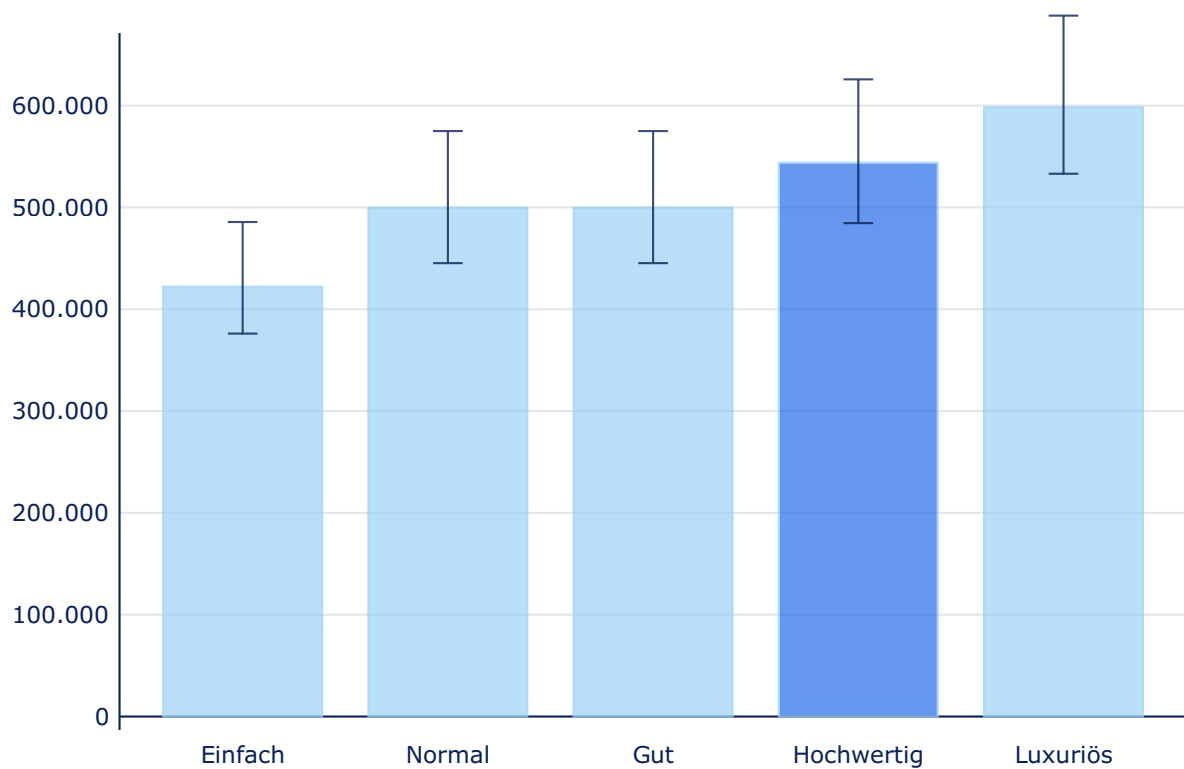
Hier sehen Sie, wie sich der Wert mit unterschiedlichem Zustand der Immobilie verändert:



Ausstattung

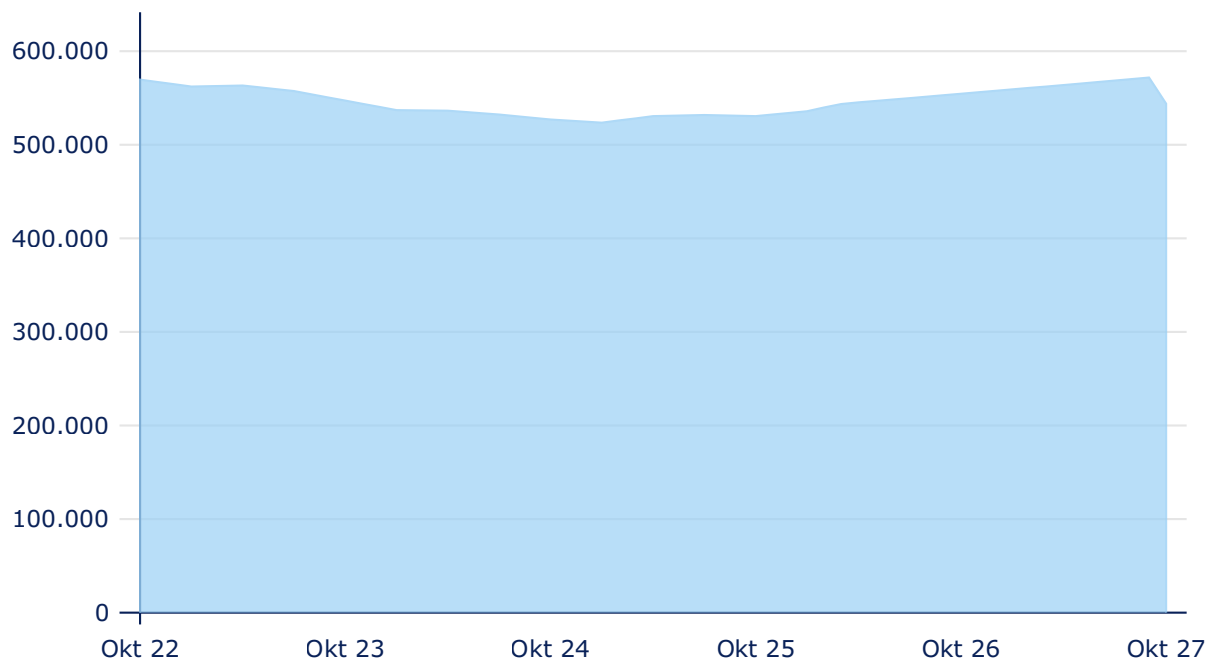
Die Ausstattung Ihrer Immobilie ist: Hochwertig

Hier sehen Sie, wie sich der Wert mit unterschiedlicher Ausstattung verändert:

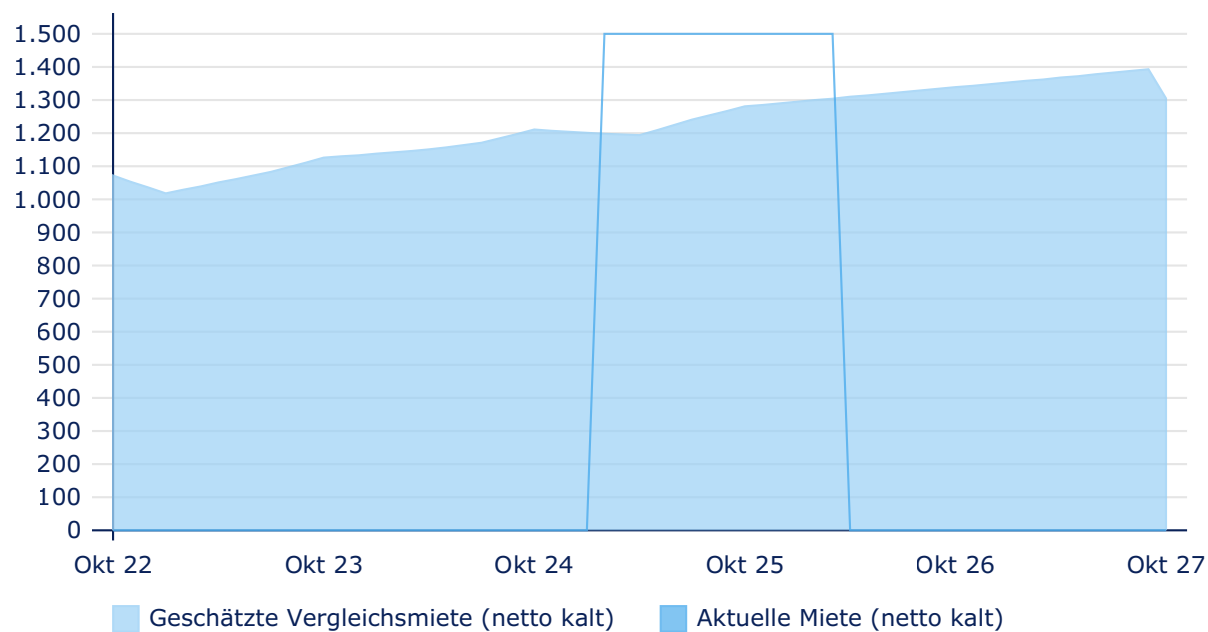


Wertentwicklung

Immobilienbewertung



Mietwertermittlung



Datenquelle



PriceHubble

Die Preisdaten werden bereitgestellt mit freundlicher Unterstützung der PriceHubble AG. PriceHubble über ihr Bewertungsmodell: "Unsere hochmodernen AVMs für Verkauf und Vermietung bieten Immobilienbewertungen von höchster Qualität. Unsere Bewertungsmethoden sind auf Branchenstandards abgestimmt und decken eine Vielzahl von Anwendungsfällen ab. Wir verwenden innovative Algorithmen und vergleichen sie mit bereinigten Marktsignalen, um höchste Genauigkeit zu garantieren. Dank umfassender Datenbasis sind unsere Bewertungen auf die wichtigsten Immobilien- und Standortmerkmale abgestimmt. Mithilfe lokaler Marktexpertise und Daten decken unsere Bewertungslösungen die wichtigsten Märkte effektiv ab. Wir folgen der Methodik und den Prozessen der EBA, um die Konformität unserer Lösungen mit Branchenstandards sicherzustellen."