# Exklusives Penthouse über den Dächern von Meidling

**Objektnummer: 5612/329**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 149,41 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 5 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 1,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,44 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,87 |
| **Kaufpreis:** | 1.500.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 283,12 € |
| **USt.:** | 28,31 € |

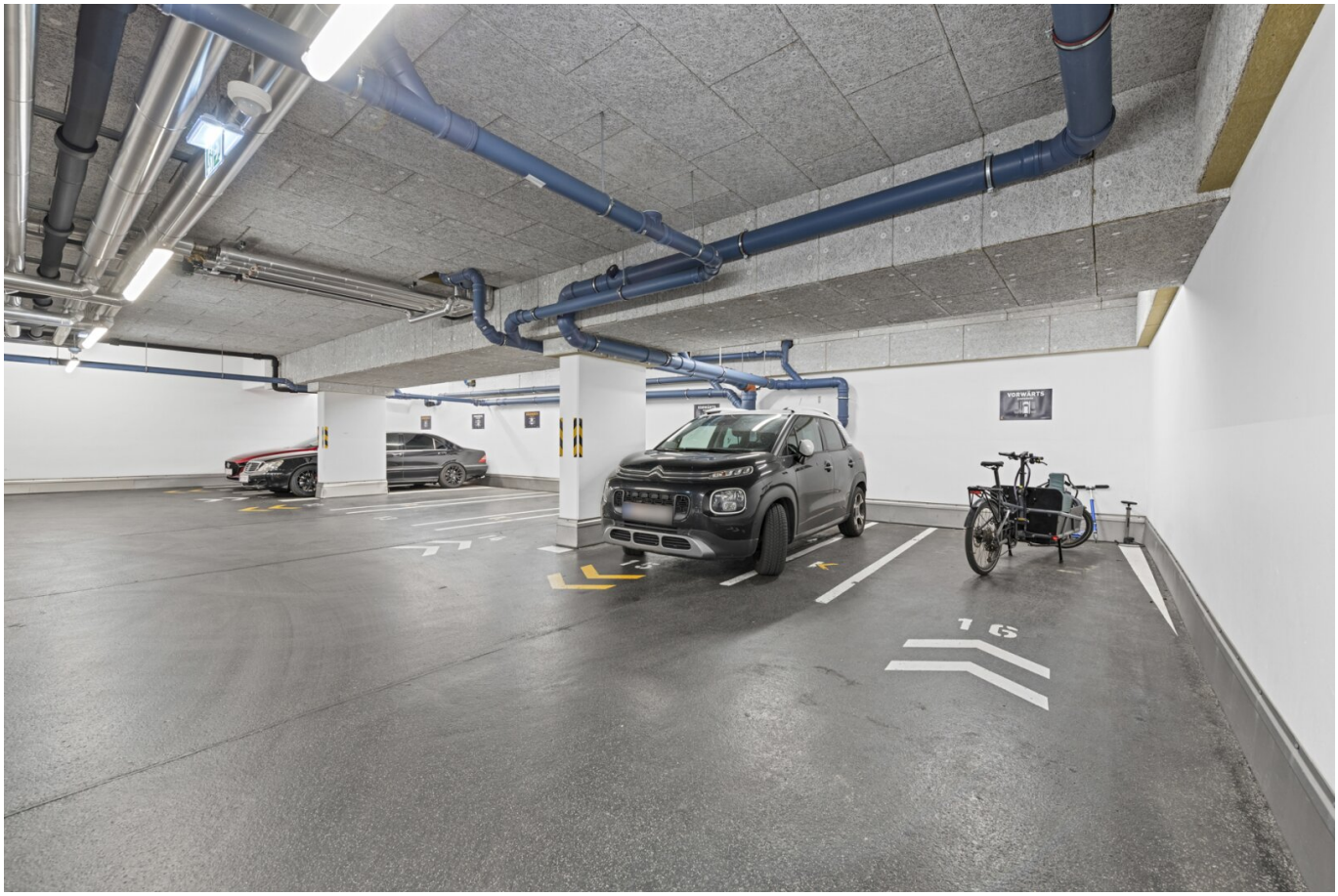
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler


VORWÄRTS
16

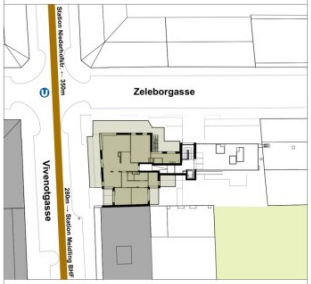
Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung samt Pflanzgefässe ist im Kaufpreis nicht enthalten.

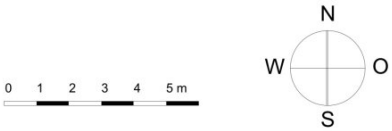
**Zeleborgasse 13, 1120 Wien**

**1.DG / Top-37**

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 149,41 m² |
| Freifläche (Loggia/Terrasse/Balkon) | 220,10 m² |

Schnitt und Übersicht







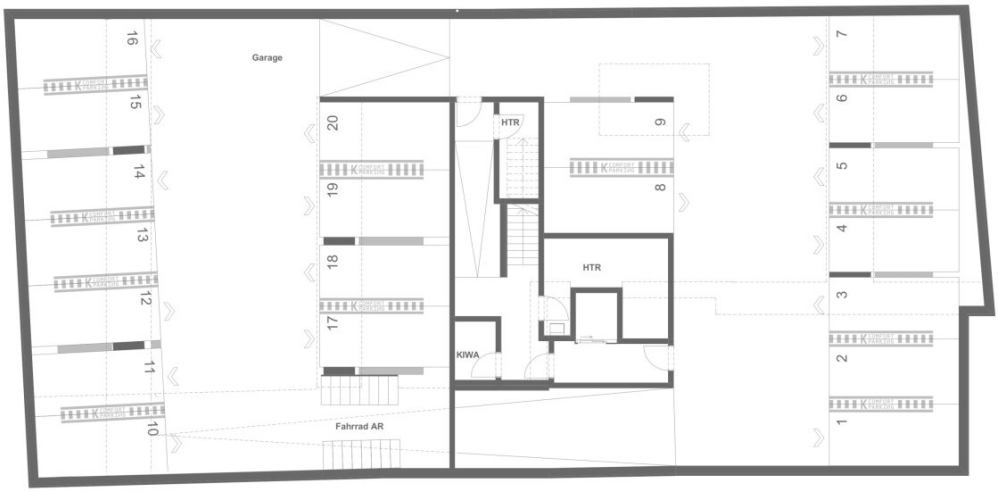


Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung samt Pflanzgefässe ist im Kaufpreis nicht enthalten.

**Dach / Top-37**

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 149,41 m² |
| Freifläche (Loggia/Terrasse/Balkon) | 220,10 m² |

Schnitt und Übersicht




Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung samt Pflanzgefässe ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Übersicht:

## Untergeschoss

0 1 2 3 4 5 m

Unverbindliche Plankopie

N
W O
S

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung samt Pflanzgefässe ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Übersicht:

## Erdgeschoss

0 1 2 3 4 5 m

Unverbindliche Plankopie

N
W O
S

| Top 37 | |
|---|---|
| FF | 220,10 m² |
| WNFL | 149,41 m² |
| SUMME | 369,51 m² |

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung samt Pflanzgefässe ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Übersicht:

# Dachgeschoss

0 1 2 3 4 5 m

Unverbindliche Plankopie

N
W O
S

# Objektbeschreibung

**Exklusive, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung über den Dächern Meidlings**

Diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung besticht durch ihre Helligkeit, Großzügigkeit und den einzigartigen Ausblick über Wien. Sämtliche Wohnräume verfügen über einen direkten Zugang zu den vorgelagerten Terrassen, die ein harmonisches Wohn- und Freiluftgefühl schaffen.

Auch die drei Schlafzimmer und die beiden weitläufigen Badezimmer überzeugen nicht nur durch ihre Größe, sondern bieten ebenfalls einen herrlichen Ausblick sowie angrenzende Freiflächen, die begrünt und individuell gestaltet werden können.

Das absolute Highlight ist die atemberaubende Rooftop-Terrasse, von der aus sich ein unvergleichlicher Rundumblick über die gesamte Stadt eröffnet. Die Fläche wurde bislang kaum genutzt und wartet darauf, mit etwas Liebe zum Detail in eine grüne Wohlfühloase verwandelt zu werden.

**Erstklassige Lage & exklusiver Wohnkomfort**

Das im Jahr 2020 fertiggestellte Haus präsentiert sich in zeitloser Eleganz und bietet bereits beim Ankommen ein repräsentatives Ambiente sowie ein gepflegtes Umfeld mit niveauvoller Nachbarschaft. Für höchsten Komfort stehen direkt im Gebäude zwei Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung – ein wunderbares Privileg in dieser Lage.

Auch die Infrastruktur erfüllt höchste Ansprüche: Der nur wenige Minuten entfernte Bahnhof Meidling sowie die fußläufig erreichbare U4 garantieren eine perfekte Anbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch überregionale Destinationen. Die beliebte Meidlinger Hauptstraße deckt sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab, während der charmante Meidlinger Markt mit seinem besonderen Flair, feiner Kulinarik und exzellenter Gastronomie ein Stück Wiener Lebensart vermittelt.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap