

## **Exklusives Penthouse über den Dächern von Meidling**



**Objektnummer: 5612/329**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,41 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,44 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,12 €
<b>USt.:</b>	28,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

WI-RE Immobilienmakler





















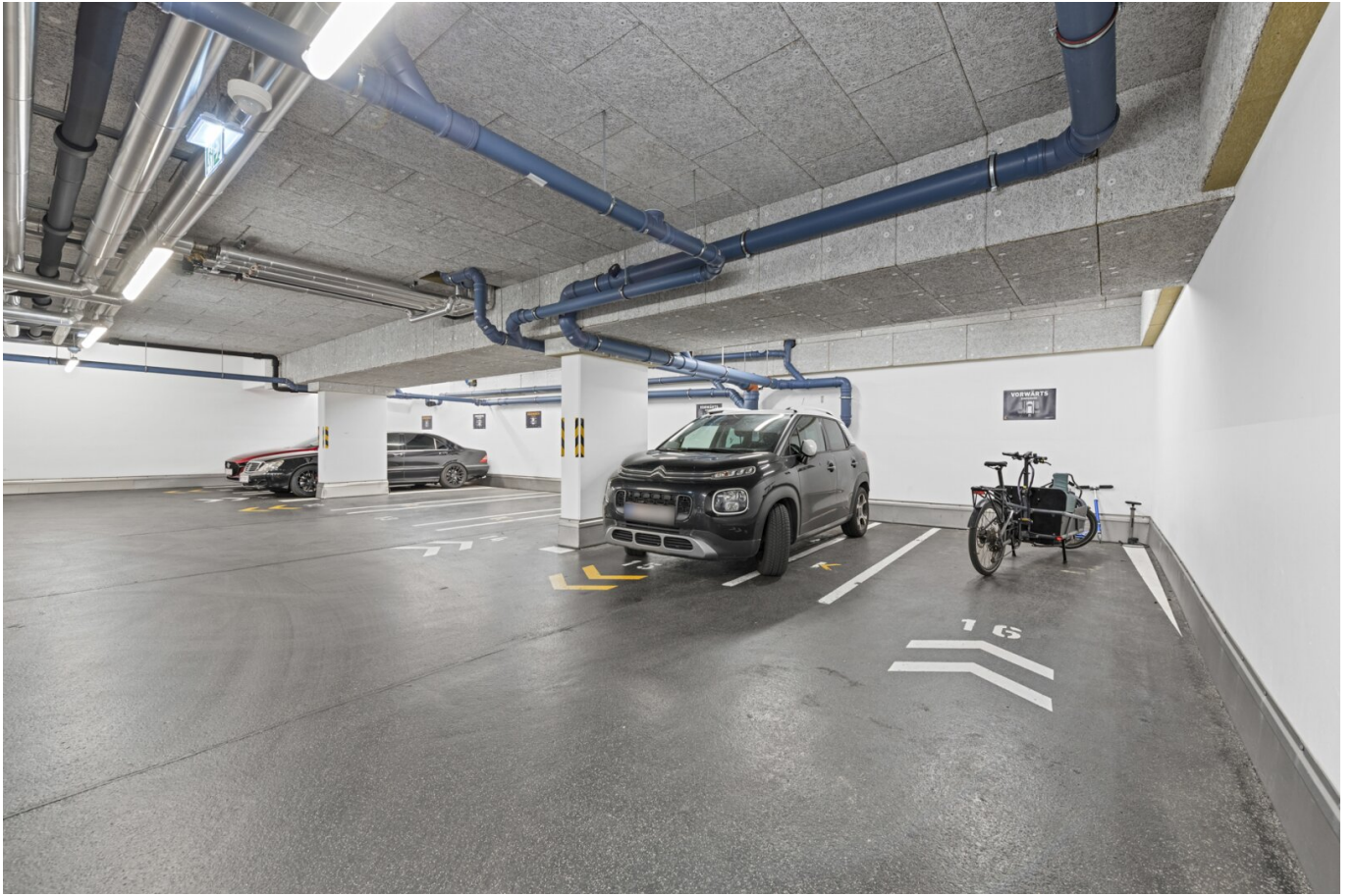






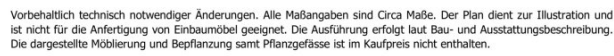






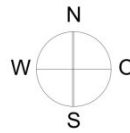








0 1 2 3 4 5 m



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

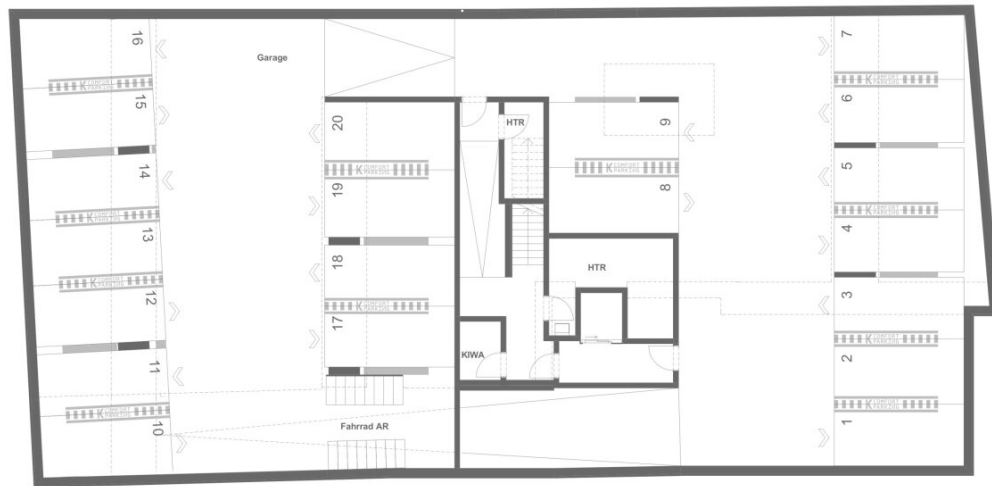
Wohnnutzfläche  
Freifläche  
(Loggia/Terrasse/Balkon)

149,41 m<sup>2</sup>  
220,10 m<sup>2</sup>

#### 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



Top 29  
 WNF 31,38 m²  
 SUMME 31,38 m²



Top 01  
 FF 35,98 m²  
 WNF 65,07 m²  
 SUMME 101,05 m²

Top 02  
 FF 34,50 m²  
 WNF 47,75 m²  
 SUMME 82,25 m²

Top 03  
 FF 47,82 m²  
 WNF 113,81 m²  
 SUMME 161,63 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 Ausstattungbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung samt Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Übersicht:  
**Erdgeschoss**  
 0 1 2 3 4 5 m  
 Unverbindliche Plankopie







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



# 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