

Penthouse 4 Zi. + Terrasse - Wohnprojekt "Stadtidyll" - FS Q3 2026



Objektnummer: 25044

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,80 m²
Nutzfläche:	133,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	996.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17
1010 Wien

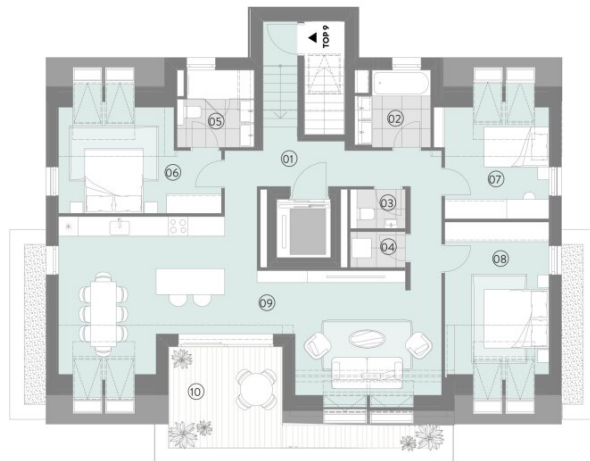
T +43 2236 52463
H 0650/922-79-63
F +43 2236 52463

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



stermin zur

DG | Top 9



STADTIDYLL
1140

Mauerbachstraße 186A/Top 9
1140 Wien



Mauerbachstraße 186A/ Top 9

- 01 Eingangsbereich/Gang: 14,99 m²
- 02 Badezimmer 1: 5,08 m²
- 03 WC: 1,80 m²
- 04 Abstellraum: 1,87 m²
- 05 Badezimmer 2: 5,21 m²
- 06 Schlafzimmer 1: 18,33 m²
- 07 Schlafzimmer 2: 15,53 m²
- 08 Schlafzimmer 3: 18,70 m²
- 09 Wohnbereich: 52,11 m²
- Gesamtfläche: 133,8 m²
- 10 Terrasse: 14,57 m²

Maßstab: 1:100 Stand: 09.09.2025

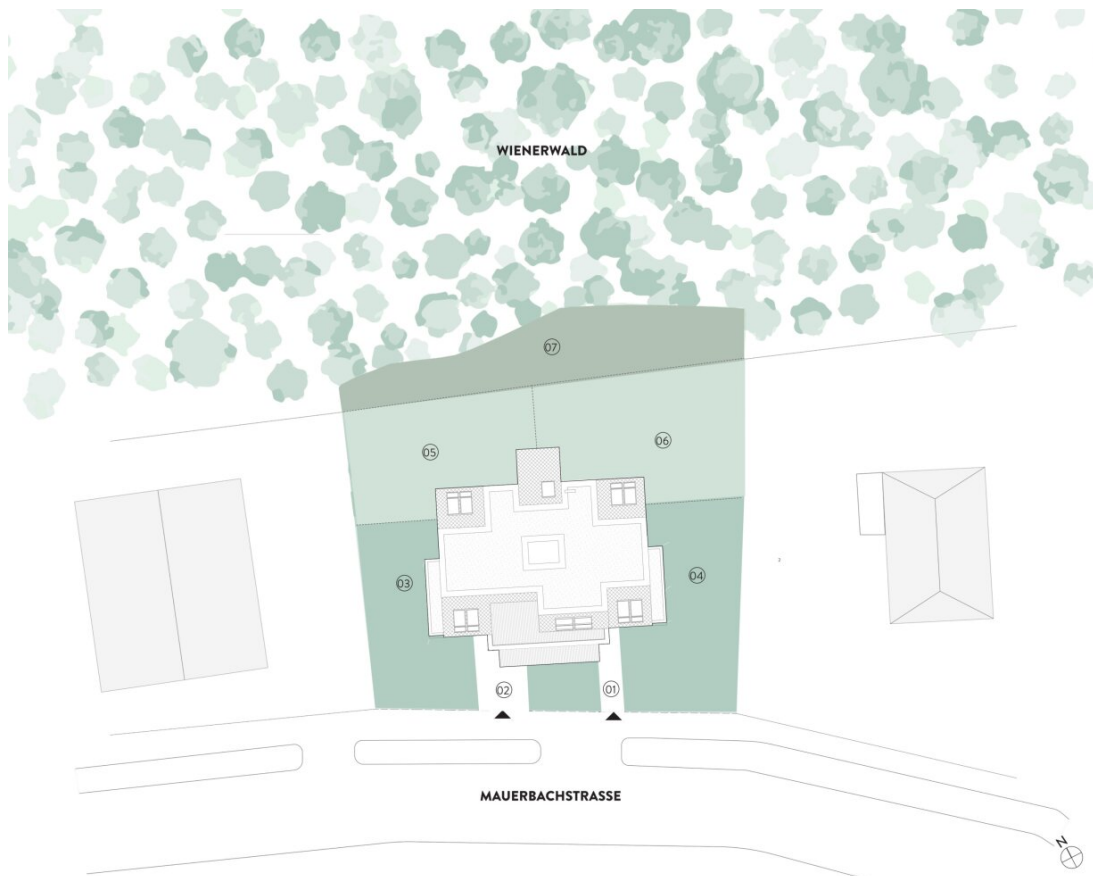
0 0,5 1 2 3 4 5m



LOFTY
PROJECTS
Schoenstraße 14/3.2, 1150 Wien
info@lofty-projects.at
+43 1 7868236

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshuben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potenzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Seite 1/1



STADTIDYLL

1140

Mauerbachstraße 186A,
1140 Wien

LAGEPLAN

- 01 Zugang
- 02 Einfahrt Tiefgarage
- 03 Privatgarten Top 2
- 04 Privatgarten Top 3
- 05 Privatgarten Top 4
- 06 Privatgarten Top 5
- 07 Pachtgrundstück

Stand: 19. 09.2025

0 5m 10m 15m



LOFTY
PROJECTS

Schoenstraße 14/3.2, 1150 Wien
info@lofty-projects.at
+43 1 7868236

Objektbeschreibung

PENTHOUSE TOP 9 – 4 Zimmer mit Terrasse – Erstbezug / 1140 Wien

FERTIGSTELLUNG: Q3 2026

Mit dem Lift direkt in Ihre Wohnung?

Auf **133,8 m² Wohnfläche plus 14,57 m² Terrasse** lässt sich in diesem modernen 4-Zimmer-Penthouse das Leben genießen – direkt am grünen Wiener Stadtrand mit spürbar mehr Lebensqualität.

Die exklusive Neubauwohnung ist Teil des Projektes "Stadtidyll" in der **Mauerbachstraße 186a, 1140 Wien**, das nur wenige Wohneinheiten umfasst und somit ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Wenn Sie die Nähe zum Wienerwald schätzen und gleichzeitig die Vorteile der Stadt genießen wollen, werden Sie sich hier wohlfühlen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die öffentliche Anbindung (S-Bahn Hadersdorf, U4 Hütteldorf, Auhof Center) sind bestens erreichbar.

WOHNUNG

Das 4-Zimmer-Penthouse bietet eine **ideale Raumaufteilung für modernes Wohnen**.

- Großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich mit integrierter Küche und Ausgang auf die südseitige Terrasse
- Drei helle Schlafzimmer mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Zwei moderne Badezimmer (Wanne/Dusche, Doppelwaschbecken, WC)
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in die Räume und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- Nachhaltige Energieversorgung mittels Wärmepumpe
- Fußbodenheizung inkl. Temperierfunktion
- Bodentiefe Fenster/Türen mit elektrischen Raffstores
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Echtholzparkett-Dielen (Eiche) in Wohn- und Schlafräumen
- Holz-Terrassendielen
- Massivbauweise mit zeitloser Architektur
- Hauseigene Tiefgarage (Stellplatz optional ab € 28.500)

LAGE

Die Penthousewohnung liegt in **Penzing, am Beginn des Wienerwaldes**. Hier vereinen sich **Natur, Top-Infrastruktur und Verkehrsanbindung** auf ideale Weise.

- Auhofcenter in wenigen Minuten erreichbar
- S-Bahn Wien-Hadersdorf und U4 Hütteldorf nur wenige Fahrminuten entfernt
- Wiener Innenstadt ca. 40 Minuten mit Auto oder Öffis
- Freizeit: Radfahren, Spazieren, Naherholung im Wienflussbett oder Wienerwald

PROJEKT

Das Neubauprojekt vereint **zeitlose Architektur, ökologische Bauweise und innovative Haustechnik**. Helle Räume, großzügige Freiflächen und hochwertige Materialien sorgen für ein exklusives und nachhaltiges Wohnerlebnis.

? **Kaufpreis: € 996.600**

? Wohnfläche: 133,8 m²

? Terrasse: 14,57 m²

? **Überzeugen Sie sich selbst** und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit dem selbständig tätigen Immobilienvermittler

Mag. Mario Rauch – exklusiv beauftragter Vermittler

? [0650 / 922 79 63](tel:06509227963)

? www.rauch-immo.at

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 <1.000m
Klinik <7.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap