

**HEINRICH - ALT TRIFFT NEU - KLEISTGASSE 29 - 1030  
WIEN**

HEINRICH

ALT TRIFFT NEU



1030 WIEN

FERTIGSTELLUNG

**2026** Herbst

WOHNEINHEITEN

**8** Luxuriöse  
Dachgeschoßwohnungen

WOHNFLÄCHE

**47-123m<sup>2</sup>**

Provisionsfrei für den Käufer

Exklusivverkauf durch



CONFIDO

IMMOBILIEN GMBH

HEINRICH

**Objektnummer: 6653/881**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	141,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,55 €
<b>USt.:</b>	35,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

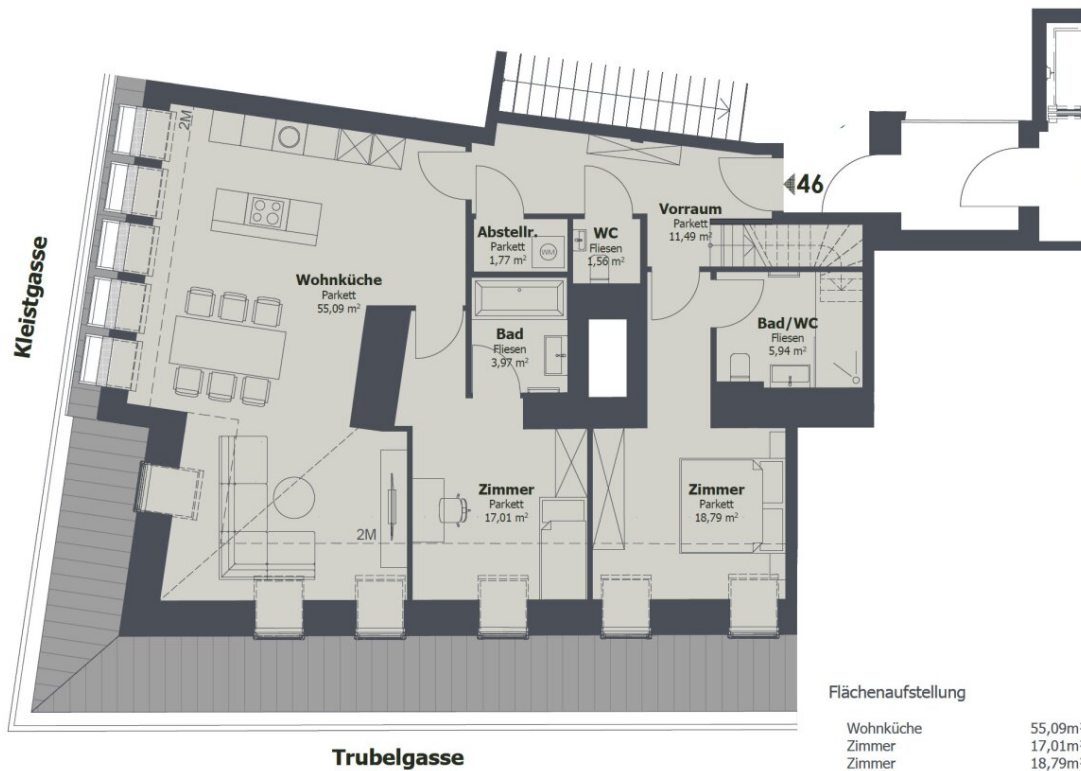
## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



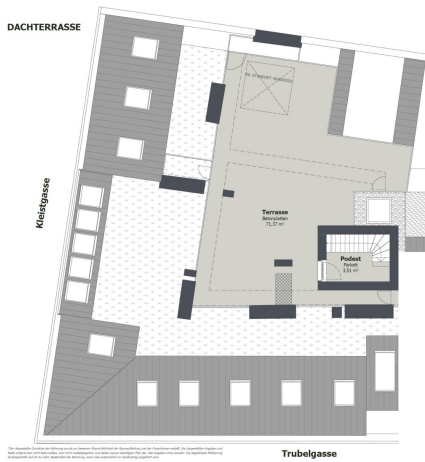
Flächenaufstellung

Wohnküche	55,09m <sup>2</sup>
Zimmer	17,01m <sup>2</sup>
Zimmer	18,79m <sup>2</sup>
Bad	3,97m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,94m <sup>2</sup>
Wc	1,56m <sup>2</sup>
Absellraum	1,77m <sup>2</sup>
Vorraum	11,49m <sup>2</sup>
Podest Dach	3,51m <sup>2</sup>

<b>TOP 46</b>	<b>119,13m<sup>2</sup></b>
Terrasse Dach	71,37m <sup>2</sup>

**2. DACHGESCHOSS**

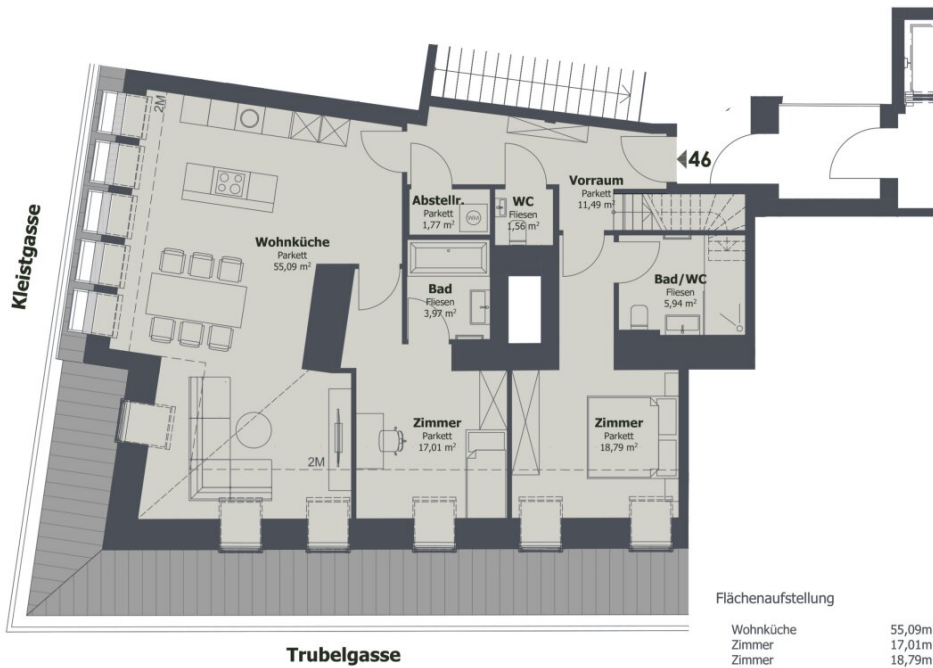
*"Der dargestellte Grundriss der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben und Maße entsprechen nicht Naturmaßen, sind nicht maßstabsgetreu und stellen keinen bewilligten Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete NIS-Messung ist beispielhaft und ist nur dann Bestandteil der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird."*











## 2. DACHGESCHOSS

\*Der dargestellte Grundriss der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben sind Maße berechnen nicht baurechtlich, sind nicht maßstabsgerecht und stellen keinen verbindlichen Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete Höhenlinie ist beispielhaft und nicht der Bestimmung der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird.

### Flächenaufstellung

Wohnküche	55,09m <sup>2</sup>
Zimmer	17,01m <sup>2</sup>
Zimmer	18,79m <sup>2</sup>
Bad	3,97m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,94m <sup>2</sup>
Wc	1,56m <sup>2</sup>
Absellraum	1,77m <sup>2</sup>
Vorraum	11,49m <sup>2</sup>
Podest_Dach	3,51m <sup>2</sup>

**TOP 46** 119,13m<sup>2</sup>  
Terrasse\_Dach 71,37m<sup>2</sup>

# HEINRICH

ALT TRIFFT NEU



1030 WIEN



**Top 46**  
2.Dachgeschoß  
Kleistgasse 29, 1030 Wien



Planverfasser

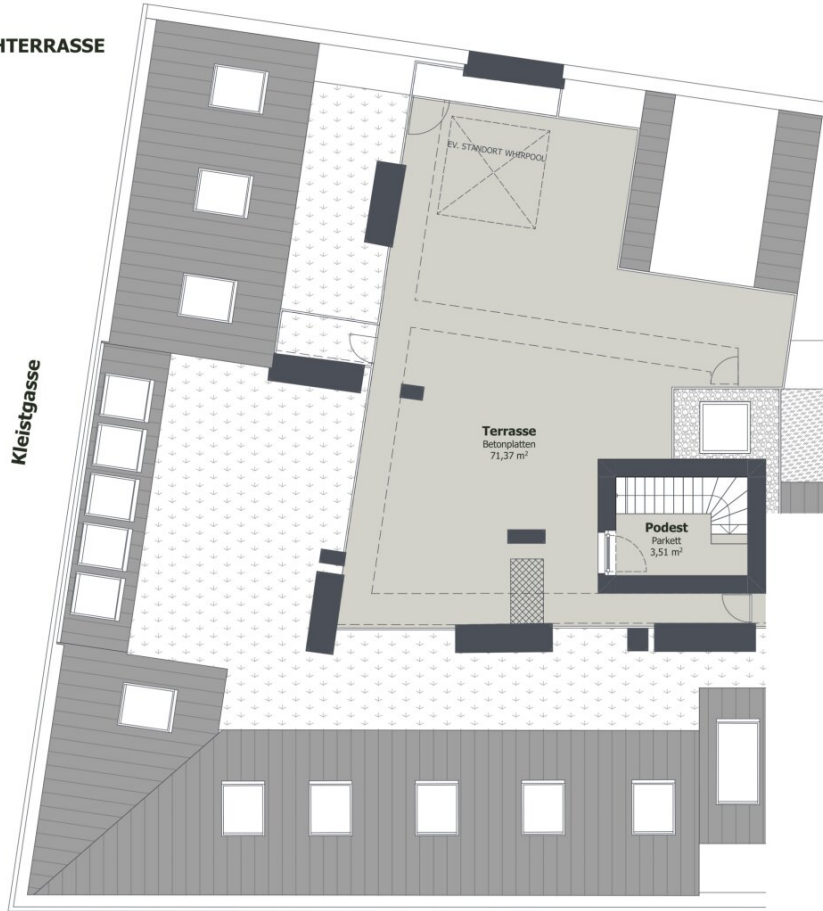
**APHE  
LION**  
IMMOBILIEN GMBH



Stand  
29.09.2025

DACHTERRASSE

Kleistgasse



Trubelgasse

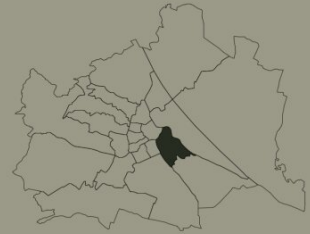
\*Der dargestellte Grundriss der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben und Maße entsprechen nicht maßstabsgerecht und stellen keinen bewilligten Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete Möblierung ist beispielhaft und nicht dem Bestreben der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird.

HEINRICH

ALT TRIFFT NEU



1030 WIEN



Top 46  
Dachterrasse  
Kleistgasse 29, 1030 Wien



Planverfasser

APHE  
LION  
RECHENKUNST GMBH



Stand  
29.09.2025

## Objektbeschreibung

**HEINRICH - ALT TRIFFT NEU - KLEISTGASSE 29 - 1030 Wien**

**WOHNQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU - PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER**

In einer **begehrten Lage im Fasanviertel, in der Kleistgasse 29, 1030 Wien**, nahe dem Schweizergarten entsteht ein **außergewöhnliches Wohnprojekt**, bei dem **ein stilvoller Altbau durch einen exklusiven 2 stöckigen Dachgeschossausbau** ergänzt wird. Dieses Bauvorhaben verbindet auf elegante Weise den **Charme klassischer Wiener Architektur mit modernem Wohnkomfort und zeitgemäßer Technik**.

Die renommierte Baufirma [Mandlbauer](#) steht seit **73 Jahren** für hochwertige Bauqualität, **große Erfahrung in der Projektentwicklung** sowie eine **zuverlässige und mängelfreie Übergabe** ihrer Immobilien. Mit diesem Projekt wird erneut ein Zeichen für **anspruchsvolles Wohnen in attraktiver Lage** gesetzt.

Im **Dachgeschoss entstehen 8 neu geschaffene Wohnungen** mit Wohnflächen von etwa **47 m<sup>2</sup> bis 123 m<sup>2</sup>**. Durchdachte **Grundrisse, exklusive Ausstattung, großzügige Freiflächen und viel natürliches Licht** schaffen ein **besonderes Wohngefühl über den Dächern der Stadt**.

Die **Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche und vereint Komfort, Design und Energieeffizienz**. **Edle Dielenböden** sorgen für eine **warme und elegante Wohnatmosphäre**, während **dreifach verglaste Fenster für optimale Ruhe und Wärmedämmung** stehen. Eine **moderne Luftwärmepumpe** gewährleistet eine **nachhaltige Energieversorgung**, und **die integrierte Klimatisierung** sorgt zu jeder Jahreszeit für ein **angenehmes Raumklima**.

Die **architektonische Verbindung aus historischem Altbau und modernem Dachgeschoss** verleiht dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und macht dieses Projekt zu einer **seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt**.

Das **Bauvorhaben befindet sich bereits in Umsetzung** und wird voraussichtlich im **Q4 2026 fertiggestellt**. Es entsteht eine **hochwertige Wohnimmobilie** mit nachhaltigem Wert – **ideal für Menschen, die urbanes Wohnen, Qualität und eine attraktive Lage miteinander verbinden möchte**

## **Top 46 – Exklusives Dachgeschosswohnen mit beeindruckender Rooftop-Terrasse - 2. Dachgeschossebene**

Als eine von nur zwei Wohnungen im gesamten Projekt mit eigener Dachterrasse nimmt **Top 46** eine besondere Stellung ein und vereint **großzügige Wohnflächen mit außergewöhnlichem Freiraum** über den Dächern Wiens. Mit **rund 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **spektakulären Dachterrasse mit über 71 m<sup>2</sup>** bietet diese Einheit ein Wohnkonzept, **das urbanes Wohnen und privaten Rückzugsraum** auf einzigartige Weise verbindet.

Der **Mittelpunkt der Wohnung ist die weitläufige Wohnküche mit über 55 m<sup>2</sup>**, die durch ihre offene Gestaltung und die großzügigen Fensterflächen ein besonders **helles und repräsentatives Wohngefühl** vermittelt. Der Wohnbereich bietet viel Raum für **stilvolles Wohnen, gesellige Abende und ein modernes Lebensgefühl** auf höchstem Niveau.

**Zwei großzügige Schlafzimmer** bieten **Rückzugsorte mit hoher Wohnqualität**. Ergänzt wird die Wohnung durch **zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer (einmal mit Badewanne und einmal mit Dusche und Toilette ausgestattet), eine separate Toilette** sowie **einen praktischen Abstellraum**. Die **durchdachte Raumaufteilung** verbindet Offenheit und Funktionalität auf elegante Weise.

Ein **besonderes Highlight** dieser Wohnung ist der **private Aufgang zur exklusiven knapp 71m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit Fernblick ohne Ende**, die sich auf der darüberliegenden Ebene befindet. Dadurch entsteht ein klar **getrennter Outdoor-Bereich mit außergewöhnlicher Privatsphäre** und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten – von **großzügigen Loungeflächen** bis hin zum **optional vorgesehenen Whirlpoolbereich**. Die Dachterrasse wird damit zu einem **einzigartigen Rückzugsort mit besonderem Penthouse-Charakter mitten im 3. Bezirk**.

### **Raumaufteilung:**

- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- separate Toilette

- Abstellraum
- Vorraum
- Stiegenaufgang zur Dachterrasse

#### **Freiflächen:**

- Dachterrasse ca. 71,37m<sup>2</sup>

**Wir weisen darauf hin, dass es sich sowohl bei den Betriebskosten als auch bei der Rücklage zunächst um kalkulierte Annahmen handelt. Die tatsächlichen Aufwendungen können erst nach Fertigstellung des Projekts sowie auf Basis der realen Kosten endgültig festgelegt und entsprechend vorgeschrieben werden.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

- Arzt <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <1.000m
- Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <1.000m
- Höhere Schule <1.000m

##### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1.000m

##### **Sonstige**

- Geldautomat <500m
- Bank <1.000m
- Post <1.000m
- Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap