Exklusives Penthouse | 130 m² Wohnfläche | Klimaanlage | 2 Dachterrassen mit fast 30 m²



Objektnummer: 95160

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	2
Keller:	6,04 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	279,10 €
Sonstige Kosten:	208,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien















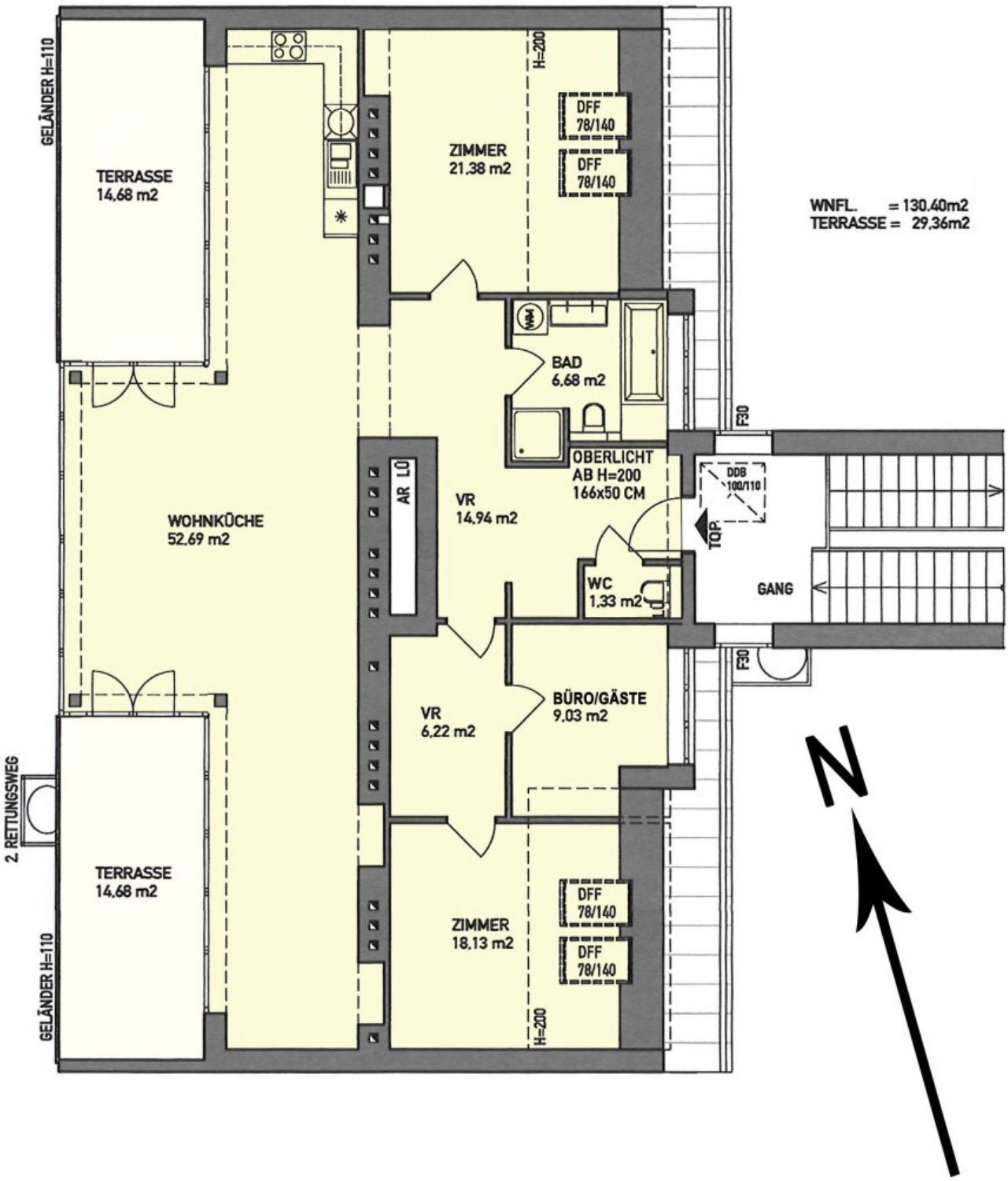









FUSSPFLEGE VERA


GELÄNDER H=110
TERRASSE
14,68 m2
WOHNKÜCHE
52,69 m2
ZIMMER
21,38 m2
H=200
DFF
78/140
DFF
78/140
BAD
6,68 m2
OBERLICHT
AB H=200
166x50 CM
AR LO
VR
14,94 m2
WC
1,33 m2
F30
DDB
100/110
TQP
GANG
F30
VR
6,22 m2
BÜRO/GÄSTE
9,03 m2
2 RETTUNGSWEG
TERRASSE
14,68 m2
GELÄNDER H=110
ZIMMER
18,13 m2
H=200
DFF
78/140
DFF
78/140
WNFL. = 130.40m2
TERRASSE = 29.36m2
N

Objektbeschreibung

Im Herzen von Meidling, verborgen im ruhigen Hintertrakt eines Wohnhauses aus der späten Gründerzeit, präsentiert sich diese **exklusive Dachgeschoß-Wohnung** auf 133 m² Wohnfläche. Erreichbar im 4. Obergeschoss mit dem Lift und über einen Halbstock im Stiegenhaus, wurde das **Penthouse** im Jahre 2005 errichtet und nun 2024/2025 im Zuge einer **Generalsanierung** modernisiert.

Ein zentraler Vorraum empfängt Sie und öffnet den Blick in den großzügig geplanten **Wohn- und Küchenbereich,** der mit fast 53 m² den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Dank Westausrichtung und einer durchgehenden Fensterfront ist dieser Bereich **ganztägig lichtdurchflutet,** von den **beiden** je etwa **15 m² großen Dachterrassen** kann man die Sonnenuntergänge über den Dächern Wiens beobachten. Terrassendielen aus Thermokiefer und je ein Wasseranschluss gestalten die Freiflächen zum privaten Rückzugsort - auf dem etwa 25,5 m² großen Flachdach des Zugangs wäre zudem eine weitere Terrasse realisierbar.

Drei Zimmer, die beiden großen mit charmanter Dachschräge und Dachflächenfenstern mit 3-fach verglasten Solar-Außenrollläden von *Fakro,* bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Räume eignen sich ideal als Schlafzimmer, das dritte als Gästezimmer oder Home-Office.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit einem ostseitigen Doppelfenster, Badewanne, einer barrierefreien Echtglas-Regendusche, einem Doppelwaschtisch, WC, elektrischem Handtuchheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss. Fernwärme über eine Fußbodenheizung und Warmwasser liefert die CombiStar FWT-V5 Therme von Klinger Gebetsroither. Armaturen von Grohe und Hans Grohe sowie hochwertige Sanitärkeramik von Duravit und Geberit prägen das zeitlose Design.

Alle vertikalen **Fenster und Terrassentüren** sind aus Kunststoff, **3-fach isolierverglast** und **mit Außenrollläden** versehen, die sich elektrisch bedienen lassen und vor Hitze und Kälte schützen. **Delux-Parkettböden** *(INKU Calgary* **Landhausdiele)** und maßgefertigte Innentüren unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Für behagliches Klima an heißen Sommertagen sorgt eine ***LG*-Klimaanlage mit fünf Innengeräten** plus Splitgerät am Dach.

Ein Kellerabteil mit 6 m² im Souterrain des Hauses schafft Stauraum.

Haltestellen der Straßenbahnlinie 62 und der Buslinie 62A sind nur 100 Meter entfernt. Nach nur 400 Metern erreichen Sie den **Schedifkaplatz,** bzw. den **Bahnhof Meidling**. Hier verkehren Schnellbahnen, die Badner Bahn, zahlreiche weitere Buslinien – **optimale Verbindungen in alle Richtungen Wiens** und ins Umland.

Tägliche Einkäufe erledigen Sie ohne Umweg: Bäckereien, Supermärkte und Feinkostgeschäfte finden Sie in der näheren Umgebung. Besonders erwähnenswert ist die in Gehweite befindliche Meidlinger Hauptstraße mit Fußgängerzone und dem Meidlinger Markt!

Familien finden Kindergärten sowie Volks- und Mittelschule in Gehweite. Medizinische Versorgung, Apotheken und Naherholungsflächen wie der Flohberg-Spielplatz oder die Grünflächen mit Hundezone und Spielplatz am Wienerberg liegen ebenso im nahen Umkreis, ein McFit Fitnessstudio ist nur 350 Meter entfernt auf der Breitenfurterstraße.

Dieses Penthouse vereint urbanes Leben, Ruhe und höchste Ausstattungsstandards - der ideale Wohnraum für anspruchsvolle Stadtmenschen, die ihre private Oase mitten in der Stadt gestalten möchten.

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 <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap