

**Exklusives Penthouse | 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Klimaanlage |  
2 Dachterrassen mit fast 30 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 95160**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	820.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,10 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	208,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

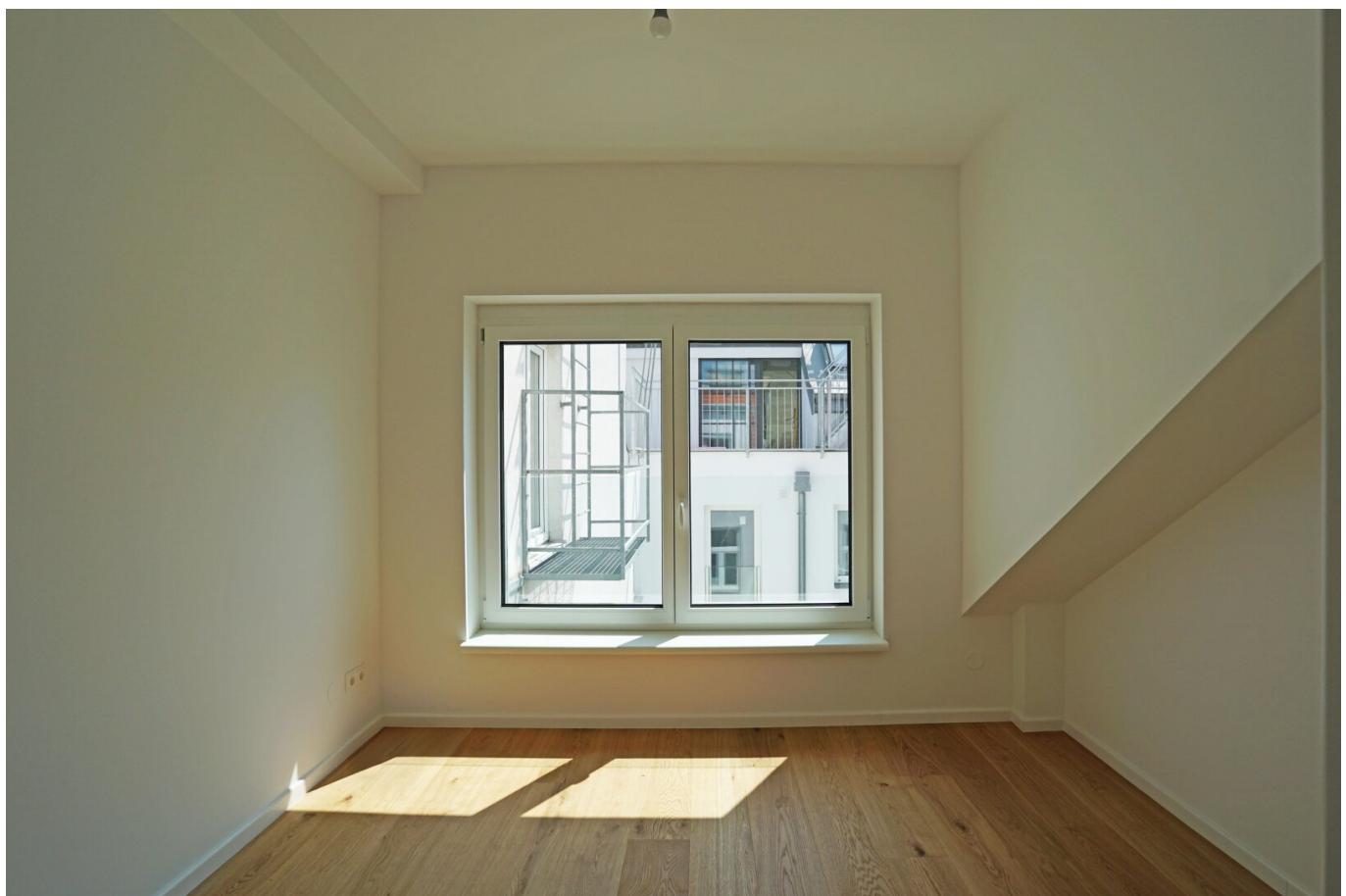


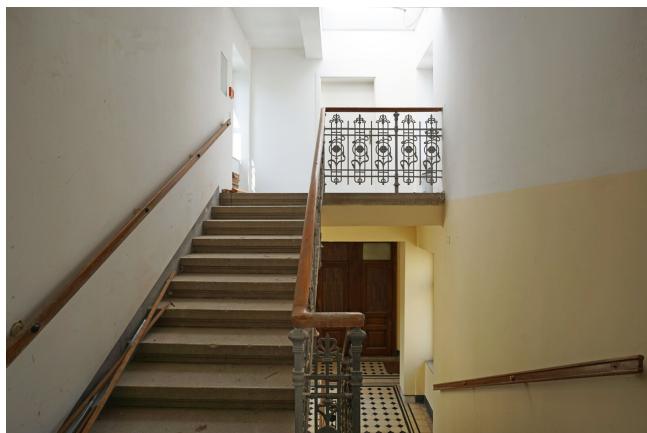
### Verde Lenz

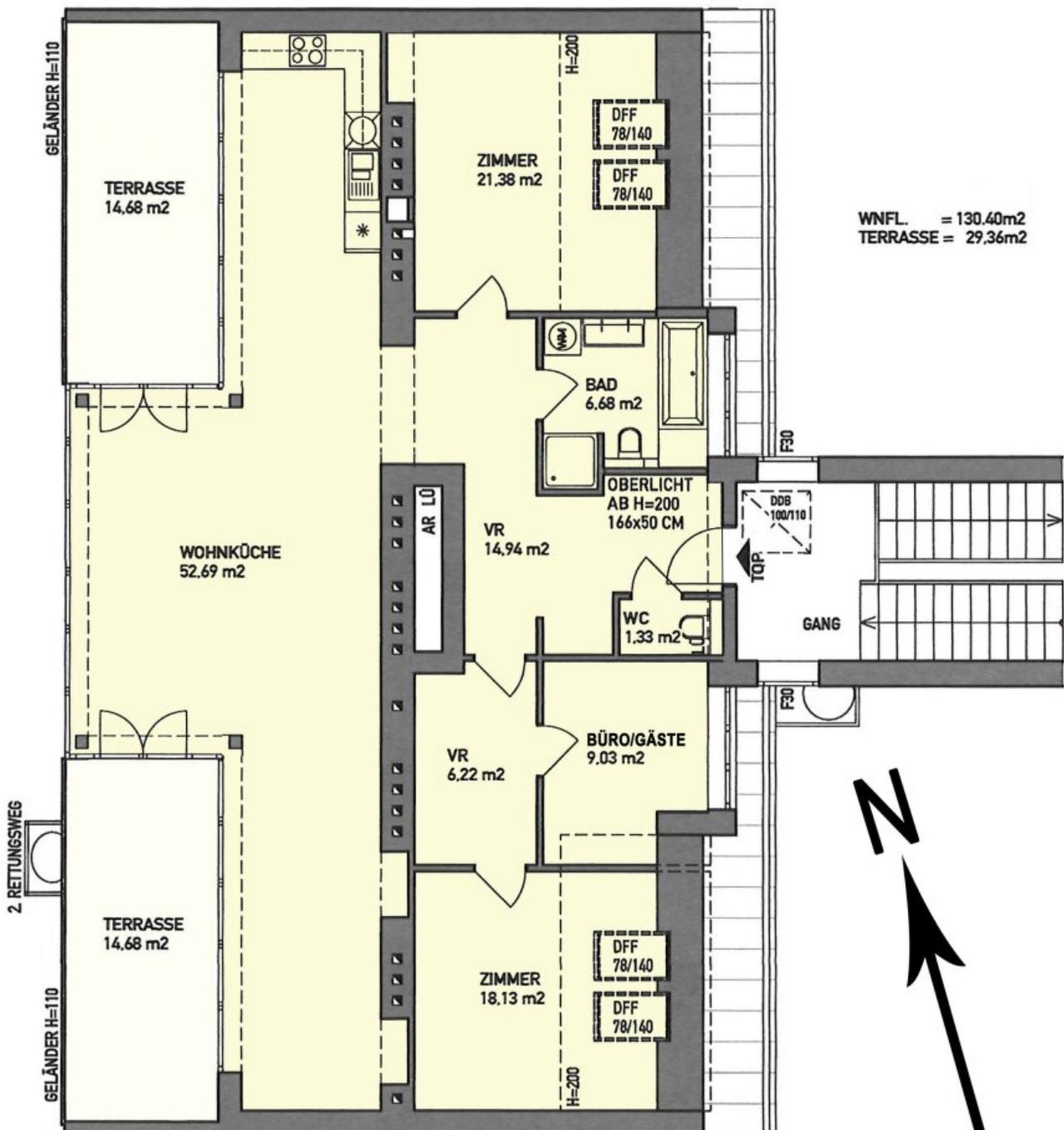
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien











## Objektbeschreibung

Im Herzen von Meidling, verborgen im ruhigen Hintertrakt eines Wohnhauses aus der späten Gründerzeit, präsentiert sich diese **exklusive Dachgeschoß-Wohnung** auf 133 m<sup>2</sup> 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 Vorräum empfängt Sie und öffnet den Blick in den großzügig geplanten **Wohn- und Küchenbereich**, der mit fast 53 m<sup>2</sup> den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Dank Westausrichtung und einer durchgehenden Fensterfront ist dieser Bereich **ganztägig lichtdurchflutet**, von den **beiden** je etwa 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> im Souterrain des Hauses schafft Stauraum.

Haltestellen der Straßenbahlinie 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