

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



**Objektnummer: 25044**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup>
  - 02 Badezimmer 1: 5,08 m<sup>2</sup>
  - 03 WC: 1,80 m<sup>2</sup>
  - 04 Abstellraum: 1,87 m<sup>2</sup>
  - 05 Badezimmer 2: 5,21 m<sup>2</sup>
  - 06 Schlafzimmer 1: 18,53 m<sup>2</sup>
  - 07 Schlafzimmer 2: 15,53 m<sup>2</sup>
  - 08 Schlafzimmer 3: 18,70 m<sup>2</sup>
  - 09 Wohnbereich: 52,11 m<sup>2</sup>
  - 10 Terrasse: 14,57 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: 133,8 m<sup>2</sup>**

Maßstab: 1:100 Stand: 19. 09.2025

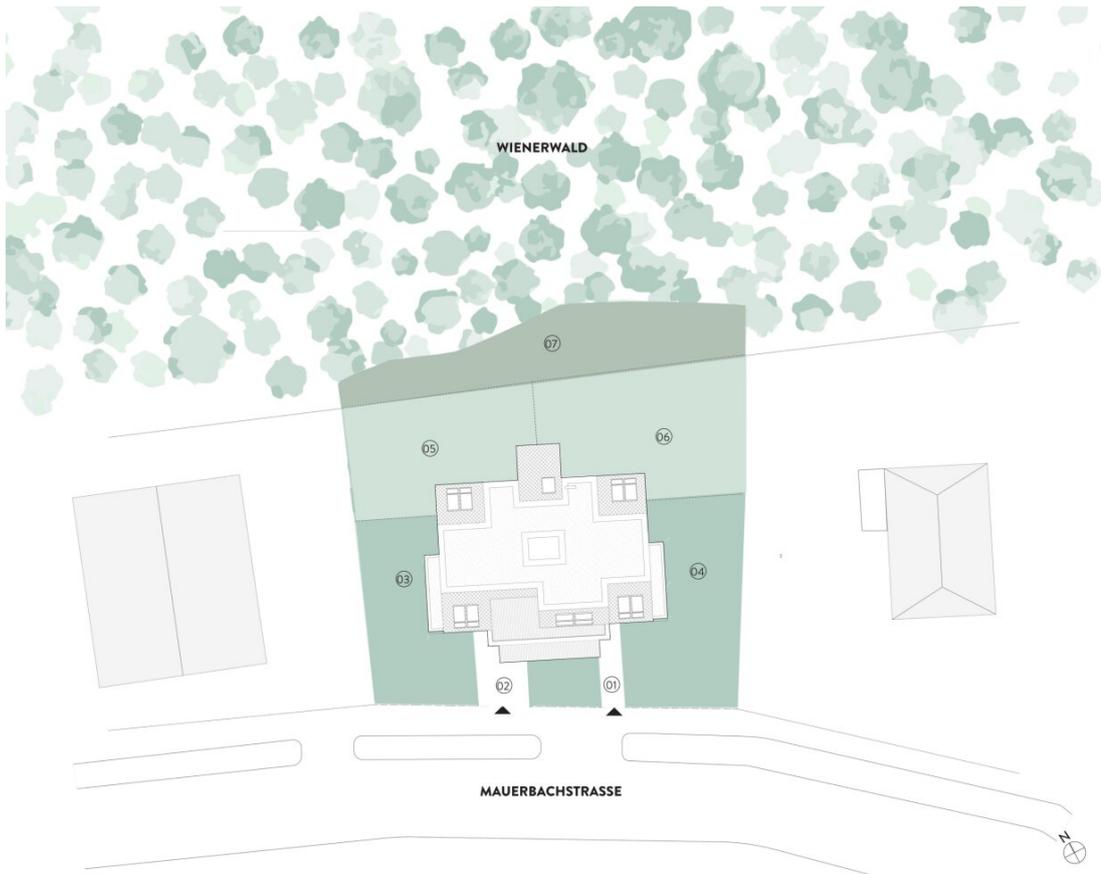
0 0,5 1 2 3 4 5m



**LOFTY**  
PROJECTS  
Schonstraße 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 Dunstabzugshäuben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Belege sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien 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



**LOFTY**  
PROJECTS

Schoenstraße 14/3.2, 1150 Wien  
info@lofty-projects.at  
+43 1 7968236

## Objektbeschreibung

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

**FERTIGSTELLUNG: Q3 2026**

Mit dem Lift direkt in Ihre Wohnung?

Auf **133,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 14,57 m<sup>2</sup> 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 "Städtidyll" 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 m<sup>2</sup>

? Terrasse: 14,57 m<sup>2</sup>

? **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](http://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