

**360°-Panoramablick: Energieeffiziente, barrierefreie
DG-Maisonette mit privatem Lift, zwei Terrassen und
Kamin**



Objektnummer: 8425/151

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	929.000,00 €
Betriebskosten:	253,13 €
USt.:	32,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilien treuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf







VON ALTEN

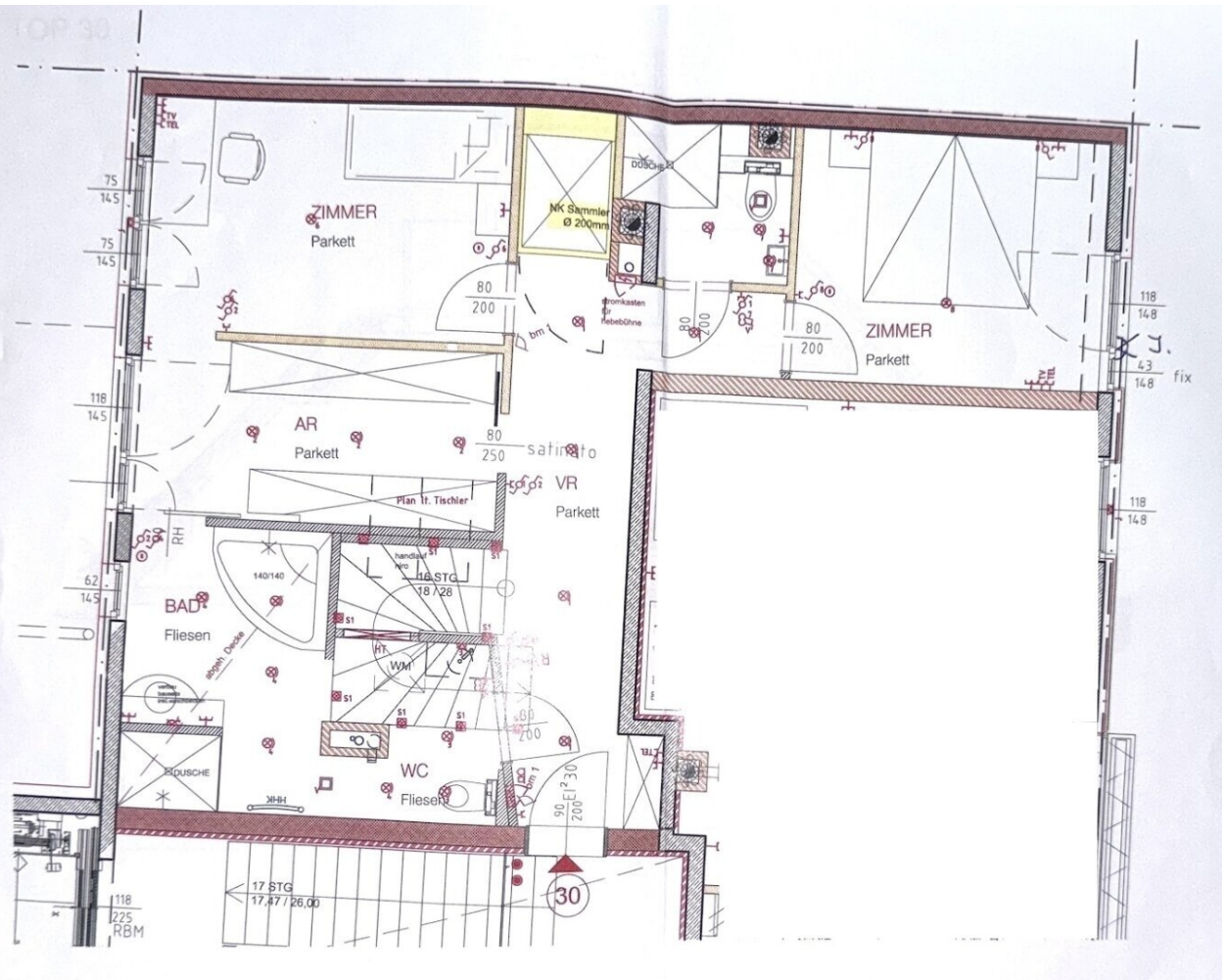


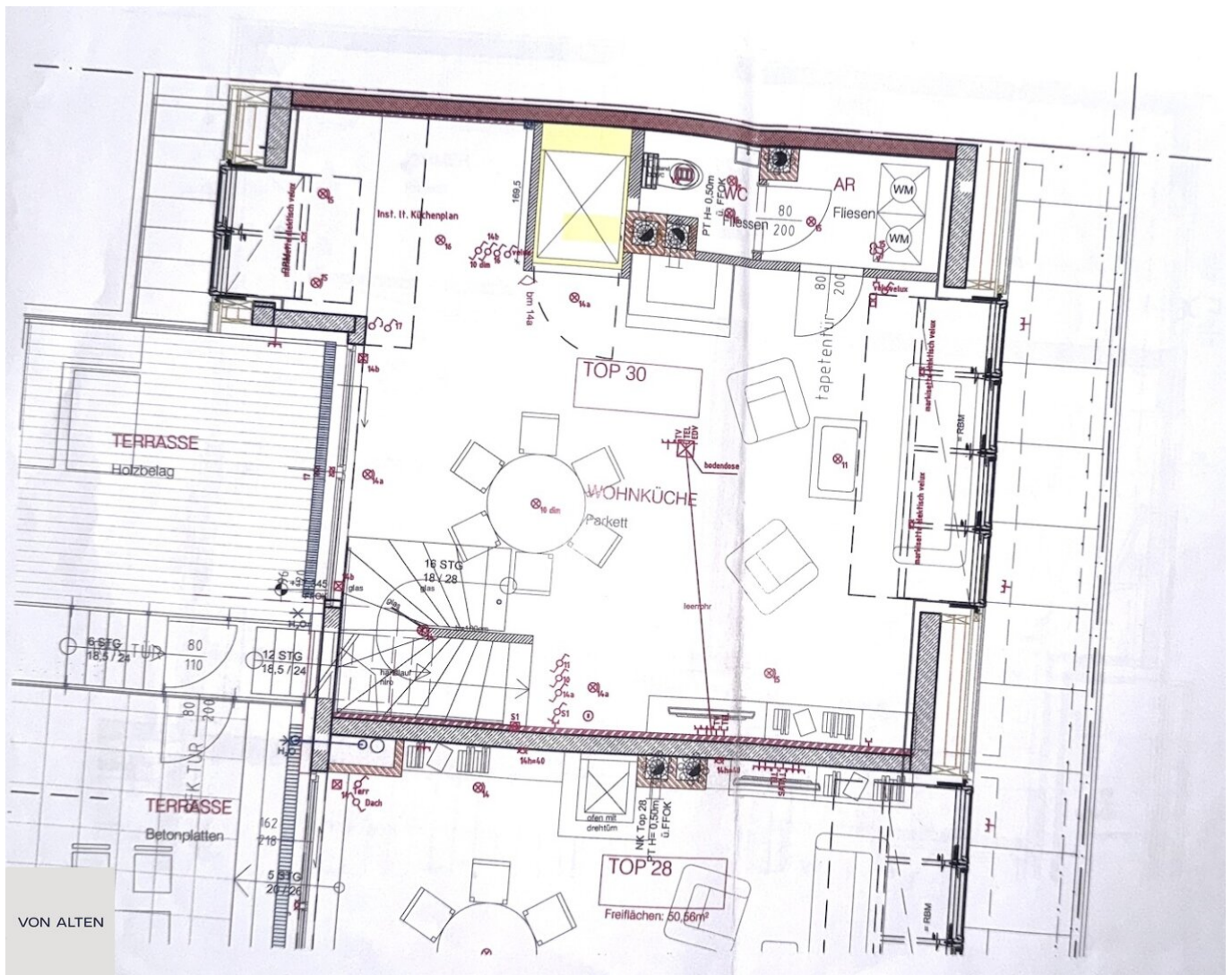
VON ALTEN



VON ALTEN

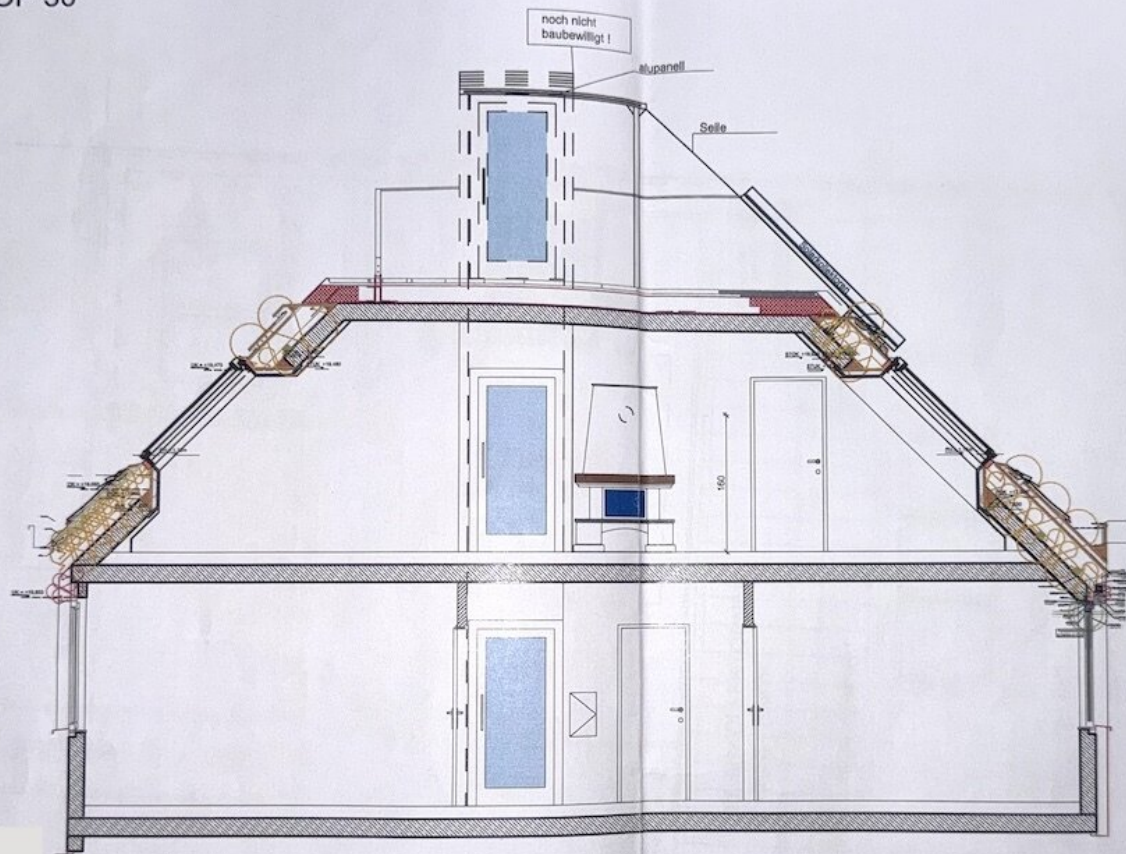






VON ALTEN

TOP 30



VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Barrierefrei mit rollstuhlgerechtem Lift auf allen Ebenen inkl. beider Terrassen
- + 2 Terrassen mit ca. 37 m² und Panoramablick inklusive Wasseranschluss; davon eine auf Wohnebene und eine Dachterrasse
- + Pellet-Zentralheizung zzgl. Photovoltaikanlage am Dach für Hausenergie wie Licht im Stiegenhaus etc.
- + Fußbodenheizung
- + ca. 124 m² Wohnfläche: 3 Zimmer zzgl. begehbbarer Kleiderschrank und Abstellraum
- + Großzügiger Wohn-Essbereich mit Kamin und Klimaanlage
- + 2 Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Fenster; zzgl. 1 separates WC
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Parkettböden
- + 3-fach verglaste Velux Fenster mit elektronisch bedienbarer Außenbeschattung
- + Sicherheitstür
- + Kellerabteil und KFZ-Abstellplatz/Garagenplatz im Haus

Die Wohnung

Die **Dachgeschoss-Maisonette** mit einer Wohnfläche von **ca. 124 m²** befindet sich in einem im Jahr **2010** fertiggestellten Wohnhaus des **Bauträgers Ulreich**. Die Wohnung erstreckt sich über **zwei Ebenen** und ist vollständig **barrierefrei** erschlossen: Der Lift des Hauses bietet direkten Zugang zur Wohnung. Innerhalb der Wohnung verbindet ein **privater Lift** das **erste und zweite Dachgeschoss** und führt weiter bis auf die **Dachterrasse**. Zusätzlich zu den Wohnräumen stehen **zwei Terrassen** mit insgesamt **ca. 37 m²**, ein **Kellerabteil** sowie ein **Garagenplatz** im Haus zur Verfügung.

Vom Entrée aus sind alle Räume der unteren Ebene, die **frei von Dachschrägen** sind, **separat zugänglich**: das **erste Schlafzimmer**, der **begehbare Kleiderschrank**, das **zweite Schlafzimmer** sowie **beide Badezimmer**. Das größere Badezimmer ist mit **Badewanne, Dusche, Waschbecken** und **angrenzendem WC** mit **kleinem Abstellraum** ausgestattet. Das **zweite Badezimmer** verfügt über **Dusche, Waschbecken** und **WC**. Zusätzlich befindet sich hier der Zugang zum **privaten Wohnungslift**, der das erste und zweite Dachgeschoss sowie die Dachterrasse miteinander verbindet.

Über eine interne Treppe oder bequem mit dem Lift gelangt man in das **zweite Dachgeschoss**. Hier öffnet sich ein **großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin** und integrierter **Einbauküche**. Ein **Abstellraum** mit **Waschmaschinenanschluss** sowie ein **drittes WC** ergänzen diese Ebene. Die Fenster auf der Südseite und der **Zugang zur Terrasse** auf der Nordseite sorgen für **gute Belichtung** und die Möglichkeit zur **Querlüftung**.

Von der ersten Terrasse führen sowohl eine Treppe als auch der Lift im Wohnungsinnen auf die **Dachterrasse**, die einen Panoramablick mit **360°-Ausrichtung** bietet. Die Dachterrasse ist großzügig gestaltet, verfügt über **Wasseranschluss** und eignet sich auch für die Aufstellung eines Whirlpools.

Die Ausstattung umfasst eine **Fußbodenheizung**, eine **Klimaanlage** im oberen Wohnbereich, eine **Sicherheitstür**, **Parkettböden** aus Eiche sowie **3-fach-verglaste Kunststoffenster** mit **außenliegendem, elektrisch bedienbarem Sonnenschutz** von **Velux** in den Schlafzimmern und im Wohnbereich. Das Gebäude verfügt über eine **Pelletheizung** und eine **unterstützende Photovoltaikanlage** am Dach.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger Lage im Herzen von Meidling**, in **Gehdistanz zur beliebten Meidlinger Hauptstraße** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die **U-Bahn-Linie U6 (Station Niederhofstraße)** sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus sorgt der nahegelegene **Bahnhof Wien Meidling – der zweitwichtigste Verkehrsknotenpunkt der Stadt** – für eine optimale Anbindung an das gesamte Wiener Stadtgebiet, den Flughafen und zahlreiche überregionale Zugverbindungen.

Für Freizeit und Erholung laden der **Schönbrunner Schlosspark** sowie mehrere kleinere Parks im Grätzl zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Meidling: ca. 850 m (U6)

- Niederhofstraße: ca. 1 km (U6)

- **Fernbahn-, S-Bahn- und Regionalverbindungen**

- Bahnhof Meidling: ca. 750 m (Linie S-Bahn: S1, S2, S3, S4, S60, S80 · Regionalzüge: R, REX · Fernverkehr (ÖBB): RJ, RJX, IC, EC, NJ · Internationale Züge: ICE, EN, RegioJet)
- Schedifkaplatz: ca. 750 m (BB)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Wienerbergbrücke: ca. 600 m (Line 62)

- **Bushaltestelle:**

- Ruckergasse: ca. 210 m (Line 7A, 9A)
- Theergasse: ca. 350 m (Linie 8A, 63A)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap