

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



**Objektnummer: 8425/158**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>USt.:</b>	32,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH  
Taubstummengasse 17/4  
1040 Wien

T +4369910816911

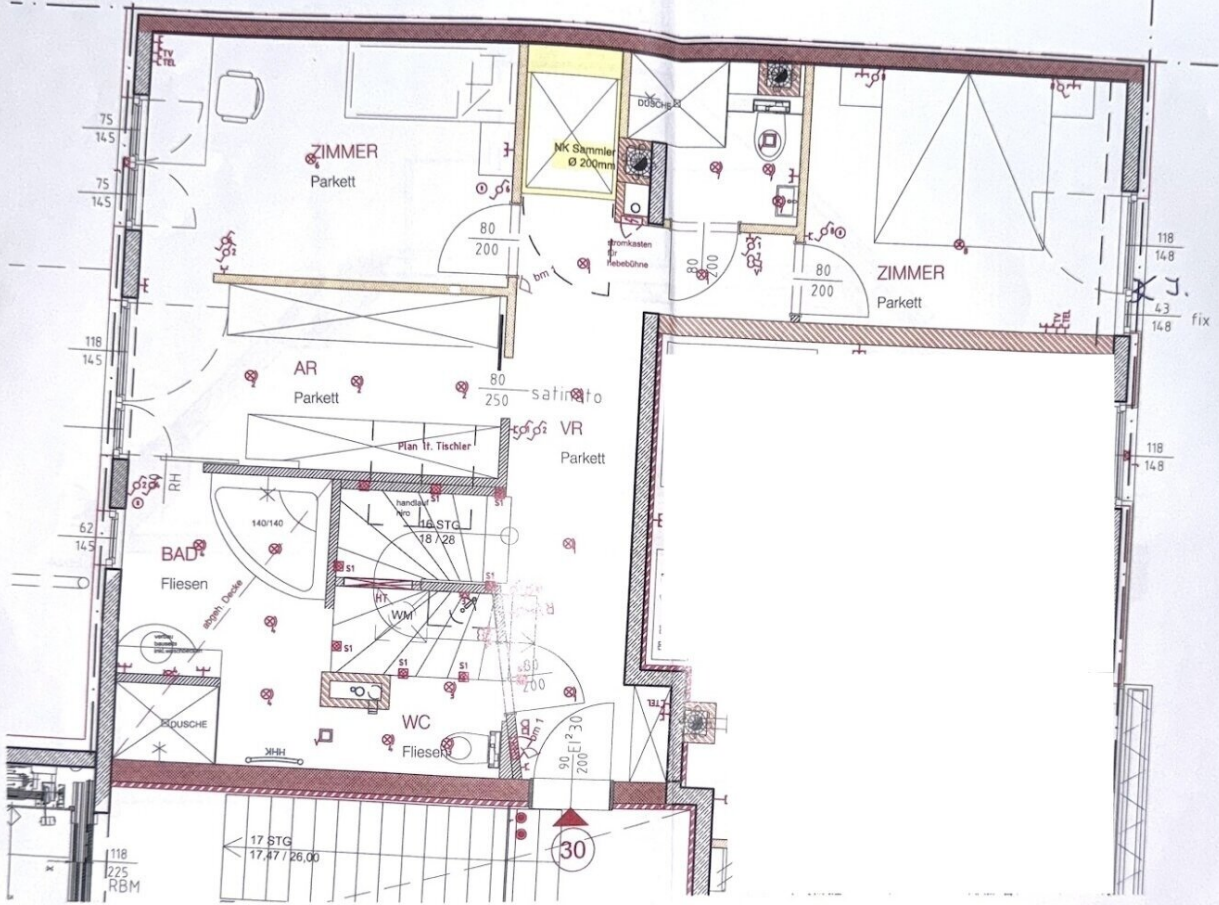








TOP 30

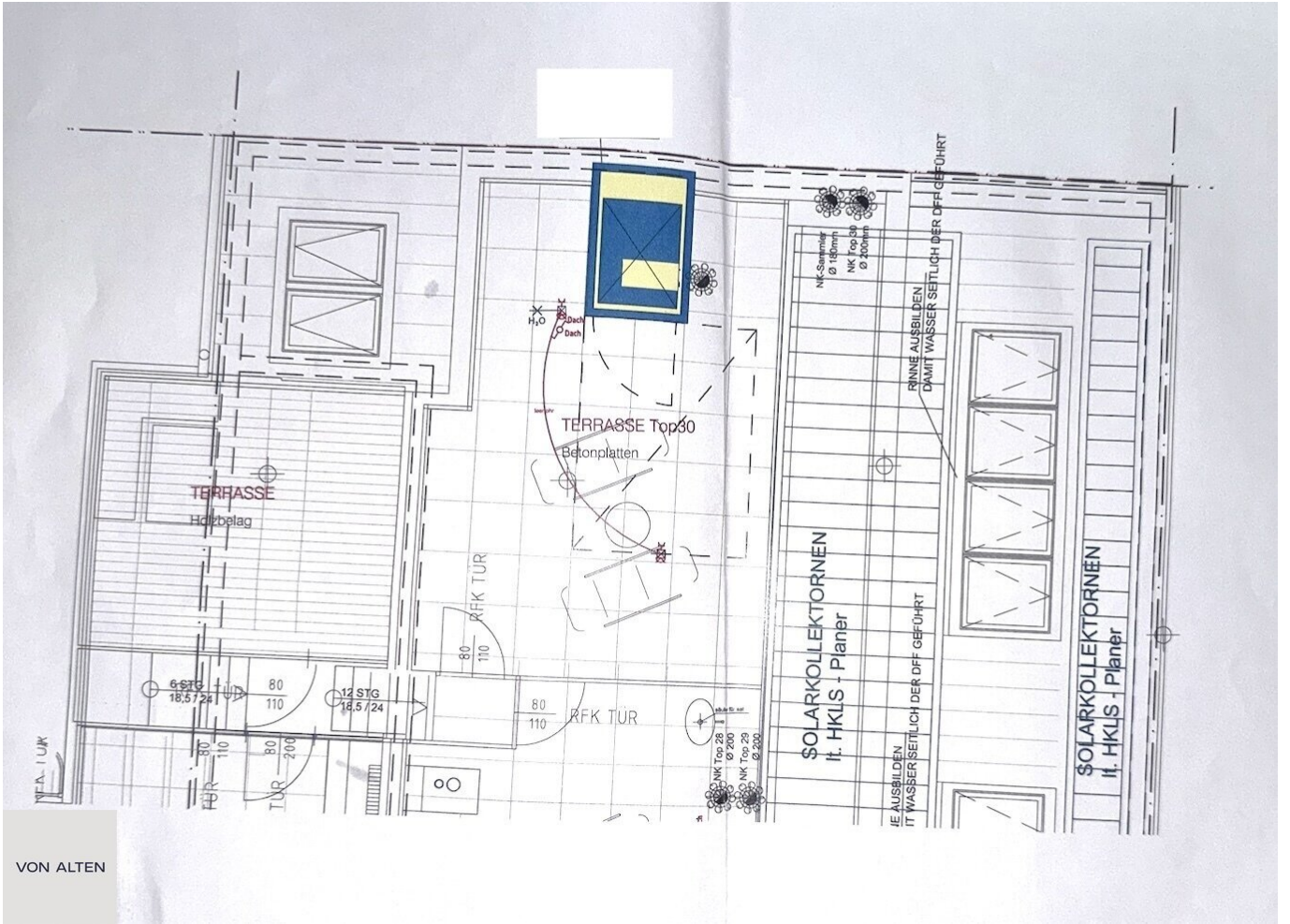


VON ALTEN

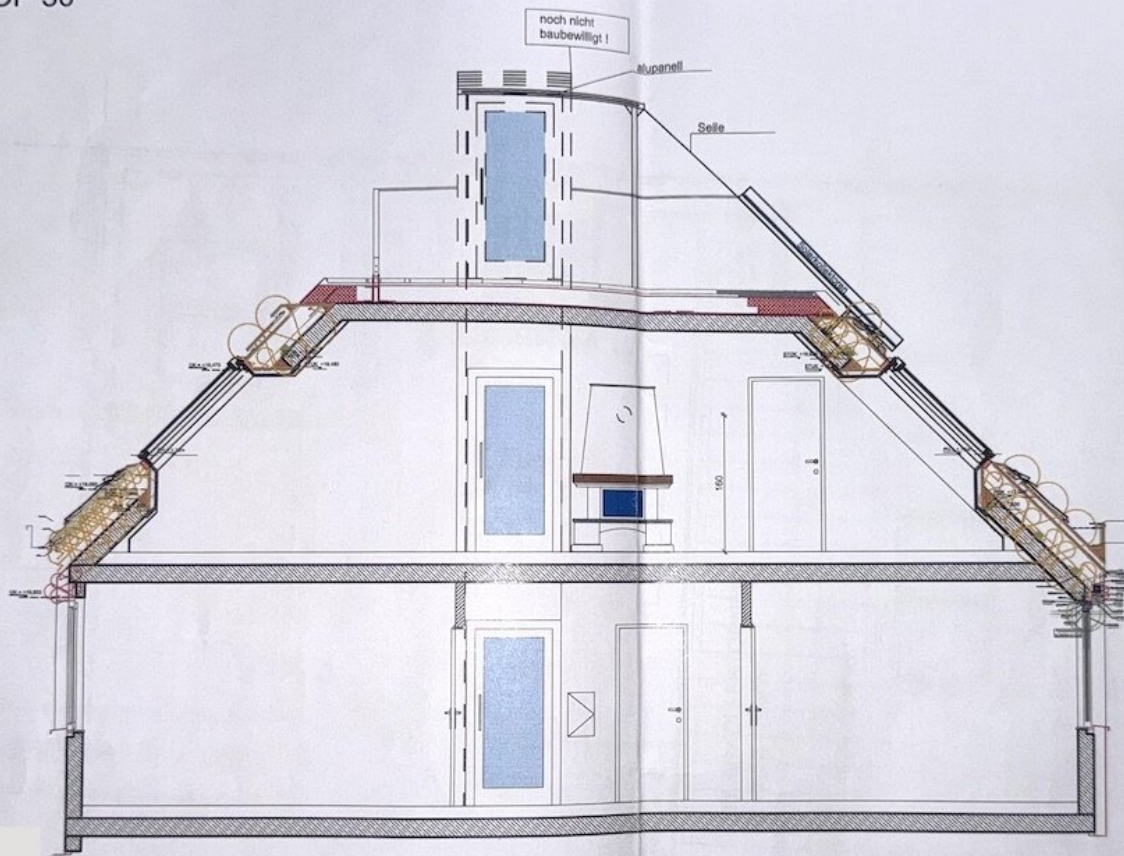




VON ALTEN



TOP 30



VON ALTEN

# Objektbeschreibung

## Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Barrierefrei mit rollstuhlgerechtem Lift auf allen Ebenen inkl. beider Terrassen
- + 2 Terrassen mit ca. 37 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 3 Zimmer zzgl. begehbare 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**, 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 Wohnungsinneren 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