

## Dachgeschosswohnung in Fertigstellung | Wohnen auf 2 Etagen mit 2 Freiflächen | Bestage Meidlings

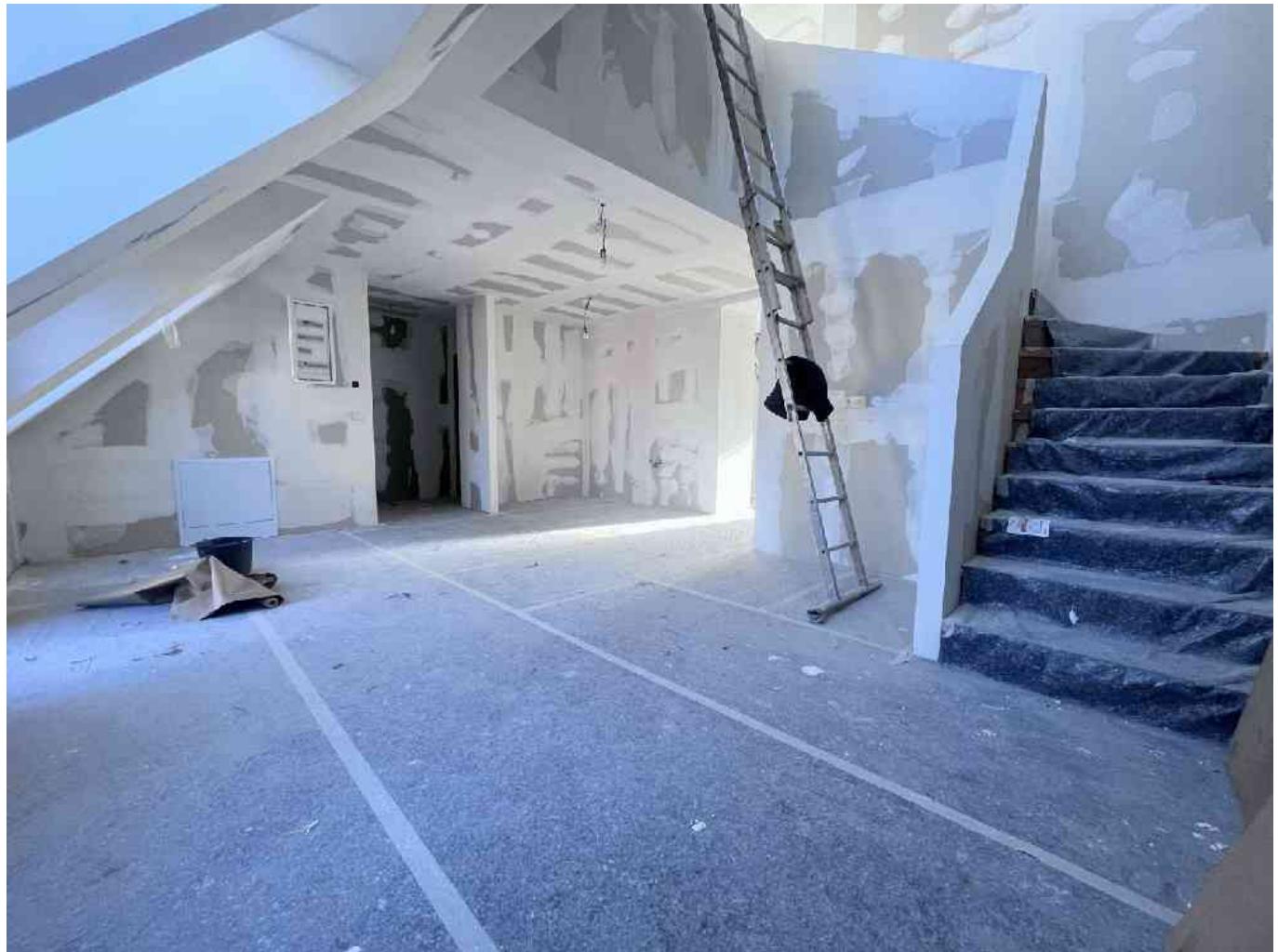


Bild 4

**Objektnummer: 141/84830**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2025/26
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 161,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

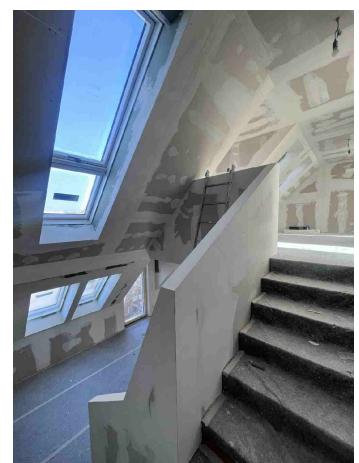
T +43 1 8949749683  
H +43 676 834 34 683

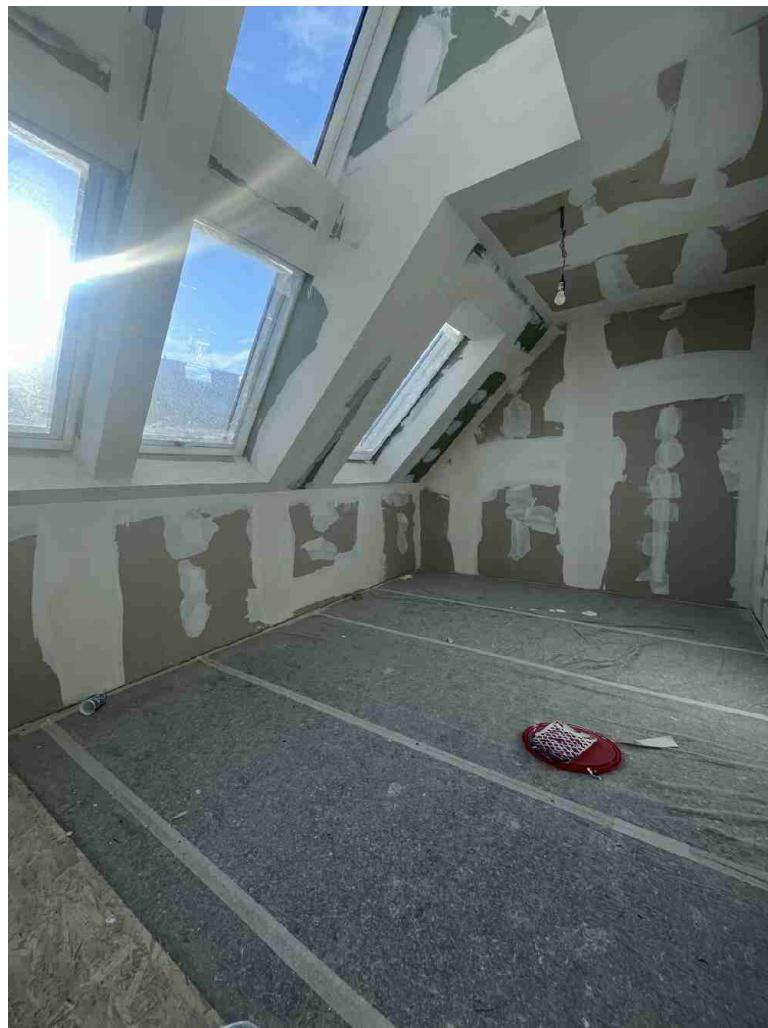


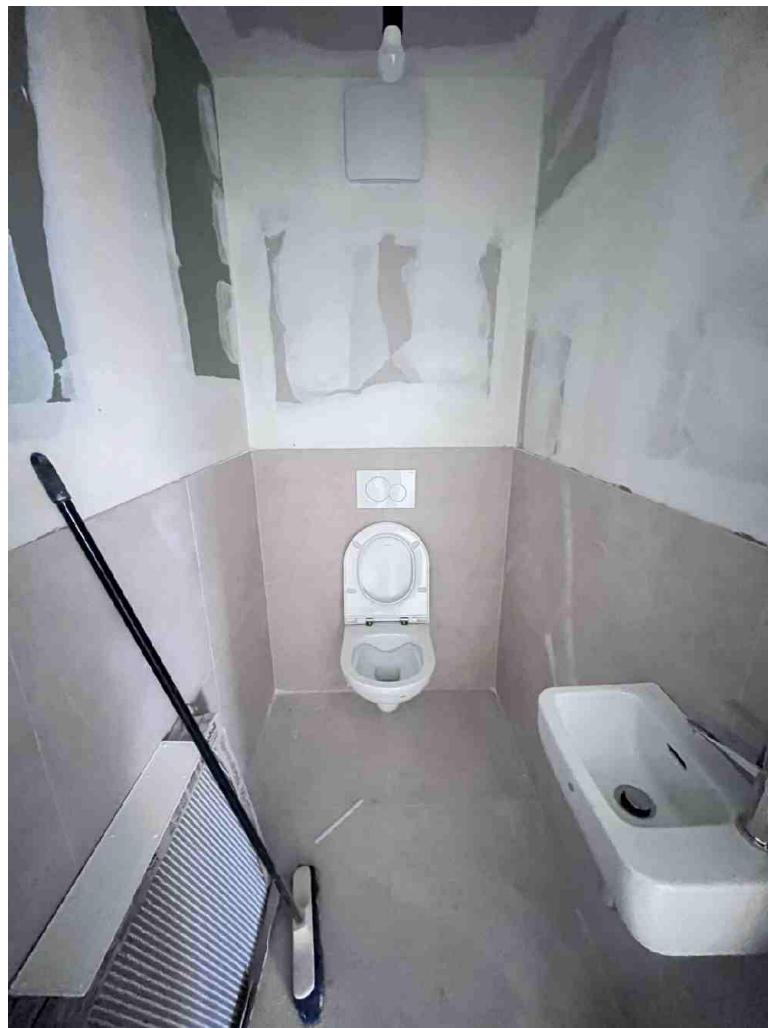
Mitglied des  
immobilienring.at

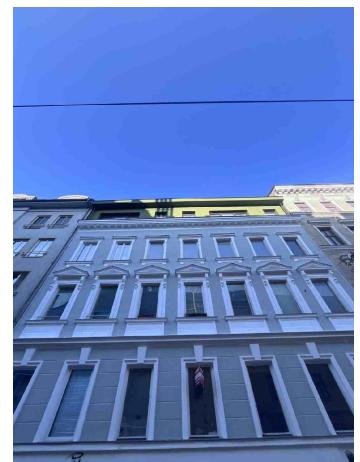
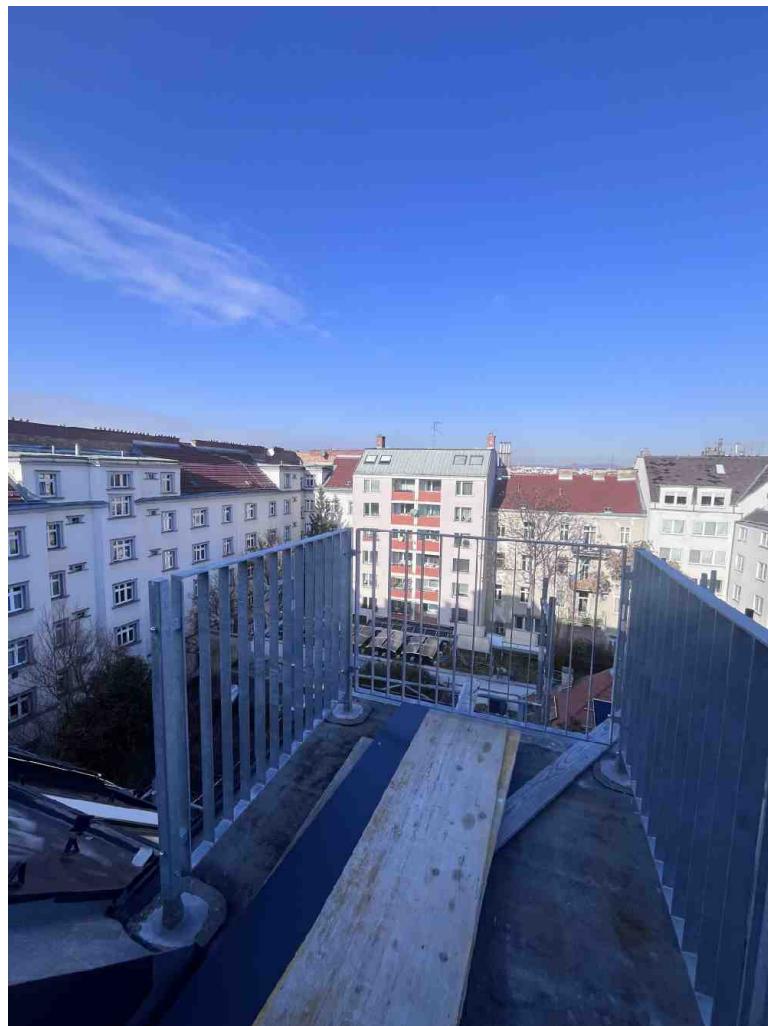
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

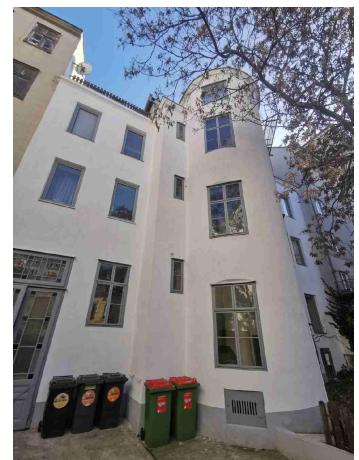
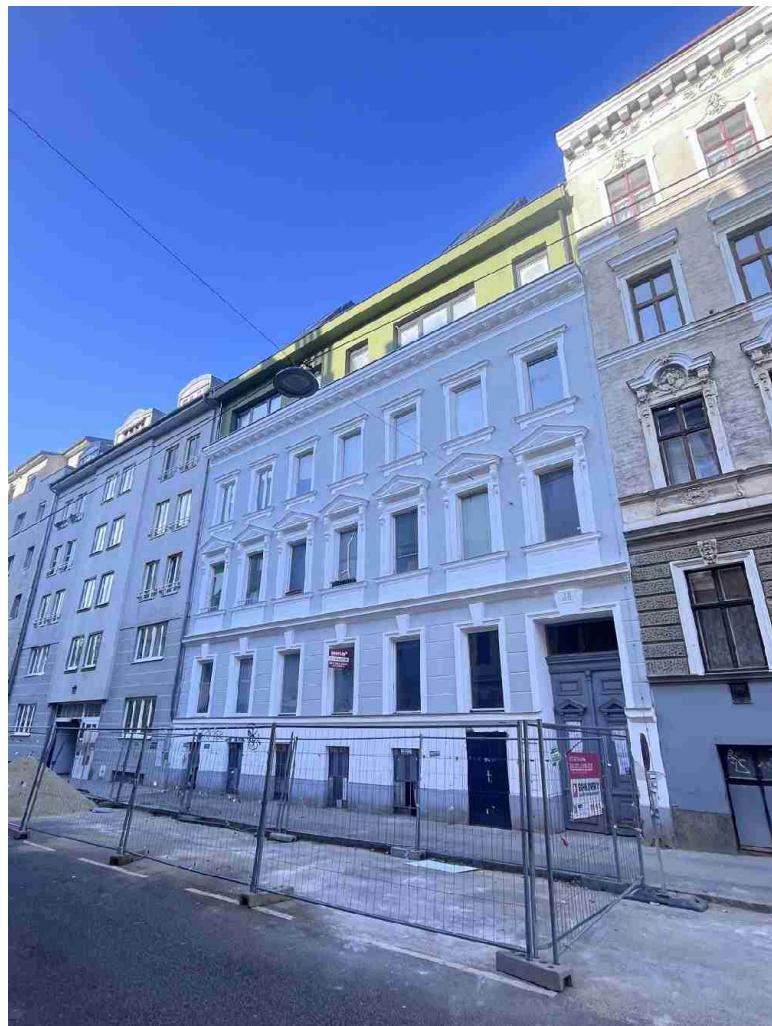


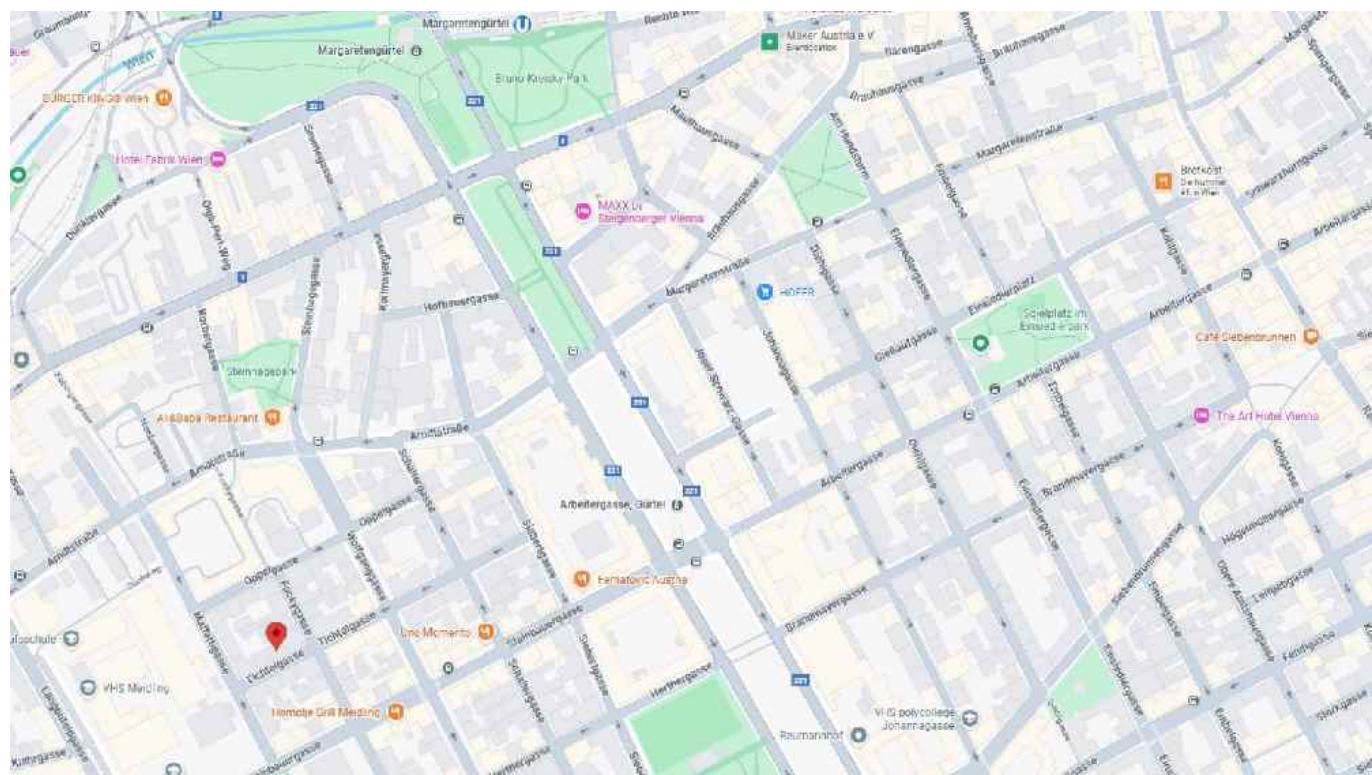








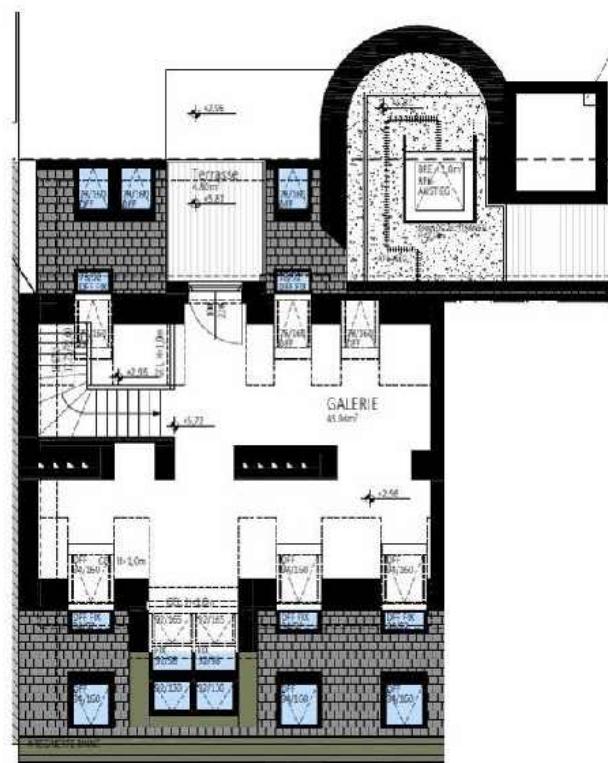




DACHGESCHOSS



GAI FRIEGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Diese herrliche 4-Zimmerwohnung in gefragter Lage Meidlings vereint urbanes Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zum Kaufpreis von 799.000 € bietet sich Ihnen hier eine hervorragende Gelegenheit, eine Dachgeschoss-Maisonette in gefragter Lage Wien's zu erwerben. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 120m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Ebenen und überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie der einladenden Dachterrasse!

Die Immobilie ist eine moderne Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen (DG + Galerie) in einem gepflegten Haus und ist selbstverständlich mit Lift erreichbar. Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein optimaler Grundriss, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Wohlfühlen. Das Haus wurde im Zuge des Ausbaus saniert und befindet sich in einem ansprechenden Zustand!

**Diese ca. 120m<sup>2</sup> Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

Ebene 1:

- Vorraum
- Wohnküche mit Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Bad
- WC

Ebene 2:

- Wohnebene mit Zugang zur Terrasse

### **Ausstattung:**

- Doppel- / Mehrfachverglasung
- Kunststofffenster
- Parkett & Fliesen
- Separates WC
- Lift
- Luftwärmepumpe
- Kellerabteil
- Klimaanlage

Auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen: Dank der hervorragenden Anbindung an U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie andere Bezirke schnell und unkompliziert. Die U-Bahn Station "Längenfeldgasse" ist in 5 Gehminuten erreichbar.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Das Umfeld punktet zusätzlich mit einer umfassenden Nahversorgung. Ärzte, Apotheken, Kliniken, sowie Schulen, Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar.

Bildung:

Volksschule 160 m  
Mittelschule 114 m

Gesundheit:

Arzt 170 m  
Apotheke 206 m

Nahversorgung:

Billa 180 m  
Penny 236 m  
Bipa 246 m  
Der Mann 404 m

Öffentlicher Verkehr:

Bus 150 m  
Straßenbahn 414 m  
U-Bahn "U4" 446 m

Ob als Eigenheim für Paare & Familien oder als attraktive Investmentmöglichkeit – diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsperspektiven.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohn- und Anlageobjekt in Wien.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN