

**HEINRICH - ALT TRIFFT NEU - KLEISTGASSE 29 - 1030  
WIEN**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6653/928**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	839.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,08 €
<b>USt.:</b>	24,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# HEINRICH

ALT TRIFFT NEU



1030 WIEN

FERTIGSTELLUNG

**2026** Herbst

WOHNEINHEITEN

**8** Luxuriöse Dachgeschoßwohnungen

WOHNFLÄCHE

**47-123m<sup>2</sup>**

Provisionsfrei für den Käufer

Exklusivverkauf durch



**CONFIDO**

IMMOBILIEN GMBH



Flächenaufstellung

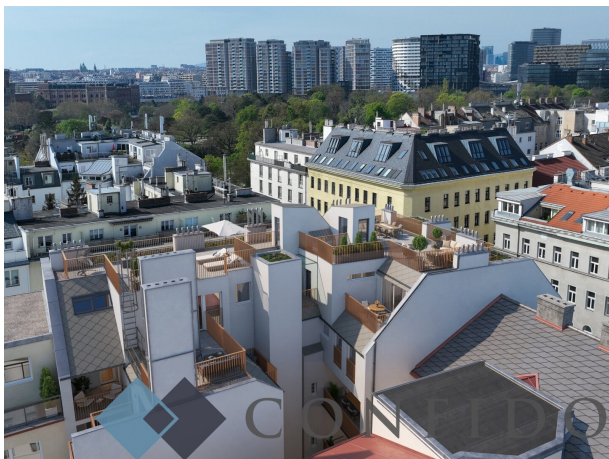
Wohnküche	37,03m <sup>2</sup>
Zimmer	15,02m <sup>2</sup>
Zimmer	14,38m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,76m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,79m <sup>2</sup>
WC	1,79m <sup>2</sup>
Vorraum	10,53m <sup>2</sup>
<b>TOP 40</b>	<b>81,23m<sup>2</sup></b>
Loggia	6,16m <sup>2</sup>
Balkon	5,15m <sup>2</sup>

1. DACHGESCHOSS

Die Angaben sind als Orientierungshilfe zu verstehen. Die Flächenangaben sind als Orientierungshilfe zu verstehen. Die Angaben sind als Orientierungshilfe zu verstehen.













Flächenaufstellung

Wohnküche	37,03m <sup>2</sup>
Zimmer	10,01m <sup>2</sup>
Zimmer	14,38m <sup>2</sup>
Bad/Wc	5,76m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,76m <sup>2</sup>
Wc	1,76m <sup>2</sup>
Vorraum	10,53m <sup>2</sup>
<b>TOP 40</b>	<b>81,23m<sup>2</sup></b>
Loggia	6,16m <sup>2</sup>
Balkon	5,19m <sup>2</sup>

1. DACHGESCHOSS

\*Der dargestellte Grundriss der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben sind Abbildungen und stellen keine maßstabgetreuen und stellen keinen bewilligten Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete Höhenmessung ist beispielhaft und nicht dem Bestreben der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird.

**HEINRICH**  
ALT TRIFFT NEU 1030 WIEN

**Top 40**  
1. Dachgeschoß  
Kleistgasse 29, 1030 Wien

Planverfasser  
**APHE LION**  
HOCHSCHULENOSTRADA GMBH

Stand  
29.09.2025

0 5m

## Objektbeschreibung

**HEINRICH - ALT TRIFFT NEU - KLEISTGASSE 29 - 1030 Wien**

**WOHNQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU - PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER**

In einer **begehrten Lage im Fasanviertel, in der Kleistgasse 29, 1030 Wien**, nahe dem Schweizergarten entsteht ein **außergewöhnliches Wohnprojekt**, bei dem ein **stilvoller Altbau durch einen exklusiven 2 stöckigen Dachgeschossausbau** ergänzt wird. Dieses Bauvorhaben verbindet auf elegante Weise den **Charme klassischer Wiener Architektur mit modernem Wohnkomfort und zeitgemäßer Technik**.

Die renommierte Baufirma [Mandlbauer](#) steht seit **73 Jahren für hochwertige Bauqualität, große Erfahrung in der Projektentwicklung sowie eine zuverlässige und mängelfreie Übergabe** ihrer Immobilien. Mit diesem Projekt wird erneut ein Zeichen für **anspruchsvolles Wohnen in attraktiver Lage** gesetzt.

Im **Dachgeschoss entstehen 8 neu geschaffene Wohnungen** mit Wohnflächen von etwa **47 m<sup>2</sup> bis 123 m<sup>2</sup>**. Durchdachte **Grundrisse, exklusive Ausstattung, großzügige Freiflächen und viel natürliches Licht** schaffen ein **besonderes Wohngefühl über den Dächern der Stadt**.

Die **Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche und vereint Komfort, Design und Energieeffizienz**. **Edle Dielenböden** sorgen für eine **warme und elegante Wohnatmosphäre**, während **dreifach verglaste Fenster für optimale Ruhe und Wärmedämmung** stehen. Eine **moderne Luftwärmepumpe** gewährleistet eine **nachhaltige Energieversorgung**, und die **integrierte Klimatisierung** sorgt zu jeder Jahreszeit für ein **angenehmes Raumklima**.

Die **architektonische Verbindung aus historischem Altbau und modernem Dachgeschoss** verleiht dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und macht dieses Projekt zu einer **seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt**.

Das **Bauvorhaben befindet sich bereits in Umsetzung** und wird voraussichtlich im **Q4 2026 fertiggestellt**. Es entsteht eine **hochwertige Wohnimmobilie** mit nachhaltigem Wert – **ideal für Menschen, die urbanes Wohnen, Qualität und eine attraktive Lage miteinander verbinden möchte**

## **Top 40 – Großzügige Dachgeschosswohnung mit Loggia & Balkon - 1. Dachgeschoßebene**

Im **ersten Dachgeschoss** des *Projekts Heinrich* entfaltet diese rund **81 m<sup>2</sup> große Wohnung** ein Wohngefühl, das durch Großzügigkeit, Licht und eine durchdachte Raumstruktur überzeugt. Bereits beim Betreten vermittelt der klar gegliederte Grundriss ein angenehmes Raumgefühl, das sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort vereint.

Die **westlich ausgerichtete Loggia + Balkon** erweitern den Wohnraum und sind ein absolutes Highlight der Wohnung. Das Herzstück bildet die **rund 37 m<sup>2</sup> große Wohnküche**, die durch ihre Offenheit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und den idealen Mittelpunkt für gemeinsames Wohnen, Kochen und Entspannen darstellt. **Zwei gut proportionierte Schlafzimmer** bieten Flexibilität – ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein **hochwertig ausgestattetes Badezimmer, eine separate Toilette** sowie ein **praktischer Abstellraum** runden das Wohnkonzept ab und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Einheit.

### **Raumaufteilung:**

- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- separate Toilette
- Abstellraum
- Vorraum

### **Freiflächen:**

- Loggia: ca. **6,16 m<sup>2</sup>**
- Balkon: ca. **5,19 m<sup>2</sup>**

**Wir weisen darauf hin, dass es sich sowohl bei den Betriebskosten als auch bei der Rücklage zunächst um kalkulierte Annahmen handelt. Die tatsächlichen Aufwendungen können erst nach Fertigstellung des Projekts sowie auf Basis der realen Kosten**

**endgültig festgelegt und entsprechend vorgeschrieben werden.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap