

**MYRIA | Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung in Ruhelage |
116 m² Wohnfläche | 164 m² Garten + 38 m² Terrasse |
Hadersdorf (Top 1)**



Objektnummer: 773

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	116,18 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	163,70 m ²
Keller:	2,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	985.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

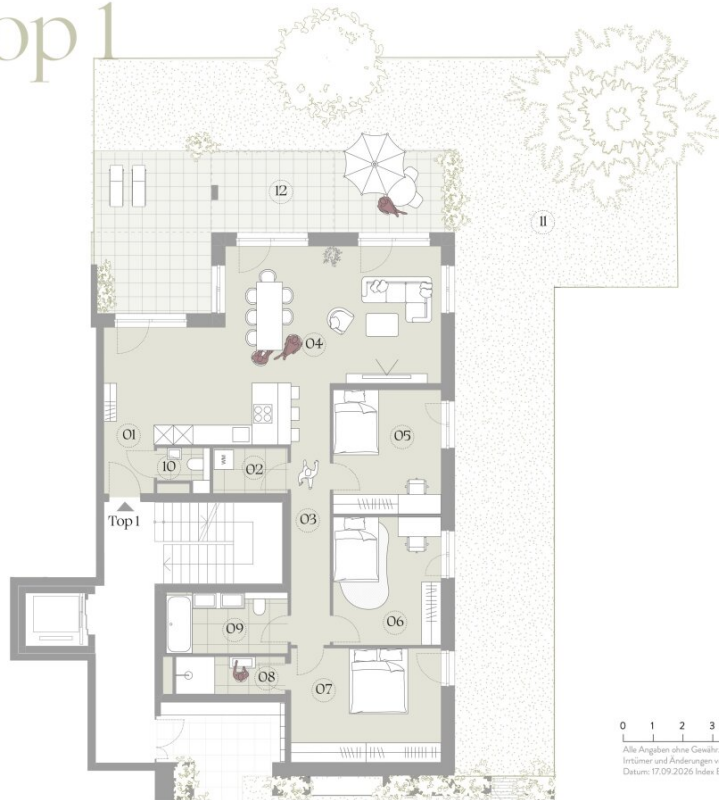
RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164





EG | Top 1



0 1 2 3 4 5m

Alle Angaben ohne Gewähr.
Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Datum: 17.09.2025 Index E



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 Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Postereien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Myria

1140 Wien



- O1 Vorraum: 3,26 m²
- O2 AR/HW: 3,22 m²
- O3 Gang: 5,90 m²
- O4 Wohnküche: 49,61 m²
- O5 Zimmer: 12,70 m²
- O6 Zimmer: 13,96 m²
- O7 Zimmer: 15,05 m²
- O8 Bad 1: 3,88 m²
- O9 Bad 2: 7,05 m²
- O10 WC: 1,55 m²

WNFL gesamt
116,18 m²

- II Garten: 163,70 m²
- II Terrasse: 37,5 m²
- Abstellraum Keller: 2,15 m²



LOFTY
PROJECTS

RINAREAL
the international real estate network



Lageplan



Seite 1/5

Myria

1140 Wien

- 01 Zugang Grundstück
- 02 Zufahrt Tiefgarage
- 03 Müllsammelplatz
- 04 Hauseingang
- 05 Privatgarten Top 1
- 06 Privatgarten Top 2



LOFTY
PROJECTS

RINAREAL
the international real estate network

Objektbeschreibung

Mit der Stadt verbunden. Im Grünen zuhause.

Zum Verkauf gelangt **Top 1 im exklusiven Neubauprojekt MYRIA in 1140 Wien / Hadersdorf** – eine hochwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit rund **116 m² Wohnfläche, ca. 164 m² privatem Eigengarten und einer großzügigen Terrasse mit rund 38 m²**. Die Lage in einer **ruhigen Sackgasse nahe dem Wienerwald** verbindet ein hohes Maß an Privatsphäre mit guter Erreichbarkeit und urbaner Infrastruktur.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **50 m² große Wohnküche**. Großzügige Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Wohnbereich zur **nordwestseitig ausgerichteten Terrasse**, die unmittelbar in den weitläufigen Eigengarten übergeht. Mit rund 38 m² bietet die Terrasse reichlich Platz für einen großzügigen Ess- und Loungebereich im Freien und erweitert den Wohnraum auf natürliche Weise.

Der private Wohnbereich ist klar gegliedert und umfasst **drei Schlafzimmer mit ca. 12,7 bis 15,1 m²** sowie zwei Badezimmer. Das größere **Tageslichtbad mit ca. 7 m²** verfügt über Badewanne, separate Dusche und Doppelwaschtisch; ein zweites Badezimmer mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort. Ein separates WC sowie ein eigener Abstell-/Hauswirtschaftsraum komplettieren das Raumangebot.

Mit insgesamt **über 200 m² privater Garten- und Terrassenfläche** bietet Top 1 außergewöhnlich viel Freiraum für Erholung, Familie und gemeinsame Stunden im Grünen. Die Kombination aus großzügigem Wohnen, durchdachter Raumaufteilung und weitläufigem Außenbereich macht diese Wohnung besonders attraktiv für Familien und all jene, die naturnahes Wohnen mit modernem Komfort verbinden möchten.

ZUR RAUMAUFTEILUNG – TOP 1 | ERDGESCHOSS

- Vorraum – ca. 3,26 m²
- Großzügige Wohnküche – ca. 49,61 m² mit direktem Ausgang auf die nordwestseitige Terrasse und in den Eigengarten
- Schlafzimmer – ca. 15,05 m²
- Zwei weitere Zimmer – ca. 13,96 m² und 12,70 m²
- Tageslichtbad – ca. 7,05 m² mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Zweites Badezimmer – ca. 3,88 m² mit Dusche und Waschtisch

- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstell-/Hauswirtschaftsraum – ca. 3,22 m²
- Gang – ca. 5,90 m²
- **Großzügige Terrasse – ca. 37,50 m²**
- **Privater Eigengarten – ca. 163,70 m²**

TOP 1 AUF EINEN BLICK: 4 Zimmer | ca. 116 m² Wohnnutzfläche | 3 Schlafzimmer | 2 Bäder | ca. 164 m² Eigengarten | ca. 38 m² Terrasse | Kellerabteil ca. 2,15 m²

AUSSTATTUNG & BESONDERHEITEN

Moderne Architektur, großzügige Verglasungen und hochwertige Materialien prägen den Charakter von **MYRIA**. Bodentiefe Fenster schaffen helle Wohnräume, während die weitläufige Terrasse und der unmittelbar anschließende Eigengarten den Wohnbereich ins Freie erweitern.

Ergänzt wird das Wohnkonzept durch **hochwertige Parkettböden, moderne Sanitärausstattung, private Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenraum, eine hauseigene Tiefgarage sowie eine Photovoltaikanlage.**

MYRIA steht für modernes Wohnen, anspruchsvolle Architektur und hohe Lebensqualität am grünen Rand der Stadt.

LAGE

MYRIA befindet sich in **Hadersdorf im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing**. Die ruhige Lage in einer **Sackgasse** verbindet unmittelbare Nähe zur Natur mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Kindergärten, Schulen, Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in rund **10 bis 15 Gehminuten** erreichbar. Der **Bahnhof Wien Hadersdorf (S50)** liegt nur ca. **8 Gehminuten** entfernt; **Hütteldorf mit Anschluss an die U4** ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das **Auhof Center** sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um

Wienerwald, Wienflussweg und Schloss Laudon befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Über die nahegelegene **A1 Westautobahn** besteht zudem eine ausgezeichnete Anbindung mit dem PKW.

Eine seltene Kombination aus ruhiger, grüner Wohnlage und guter Anbindung an die Stadt.

Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Die verfügbaren Einheiten im Überblick:

Erdgeschoss

[Top 1 – 4 Zi. | ca. 116,18 m² | ca. 163,70 m² Garten + 37,50 m² Terrasse](#)

[Top 2 – 5 Zi. | ca. 140,24 m² | ca. 436,96 m² Garten + 46,88 m² Terrasse](#)

1. Obergeschoss

[Top 3 – 3 Zi. | ca. 77,52 m² | 2 Balkone, gesamt ca. 18,16 m²](#)

[Top 4 – 3 Zi. | ca. 76,80 m² | ca. 9,08 m² Balkon](#)

[Top 5 – 2 Zi. | ca. 55,76 m² | ca. 11,30 m² Balkon](#)

[Top 6 – 3 Zi. | ca. 72,82 m² | ca. 12,39 m² Balkon](#)

1. Dachgeschoss

[Top 7 – 2 Zi. | ca. 63,88 m² | 2 Terrassen, gesamt ca. 14,70 m²](#)

[Top 8 – 2 Zi. | ca. 58,11 m² | 2 Terrassen, gesamt ca. 20,62 m²](#)

1. + 2. Dachgeschoss | Maisonettewohnungen

[Top 9 – 4 Zi. | ca. 135,45 m² | ca. 31,65 m² Dachterrasse](#)

[Top 10 – 5 Zi. | ca. 151,80 m² | ca. 24,32 m² Dachterrasse](#)

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 <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap