

**MYRIA | Exklusive 4-Zimmer-Penthouse-Maisonette in
Ruhelage | 135 m² Wohnfläche | 32 m² Dachterrasse |
Direkter Liftzugang | Hadersdorf (Top 9)**



Objektnummer: 781

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	135,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.198.000,00 €
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





2.OG / DG | Top 9



2. OG



DG

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

Myria

1140 Wien



2. OG

DG

■ Wohnung ■ Terrassen

2. OG

01 Vorraum: 10,24 m²

02 WC: 2,0 m²

03 Bad: 10,15 m²

04 AR: 2,17 m²

05 Zimmer: 17,41 m²

06 Zimmer: 12,44 m²

DG

07 Vorraum: 8,85 m²

08 Bad+WC: 8,38 m²

09 Zimmer: 15,72 m²

10 Gang: 1,58 m²

11 Wohnküche: 46,03 m²

WNFL gesamt 135,45 m²

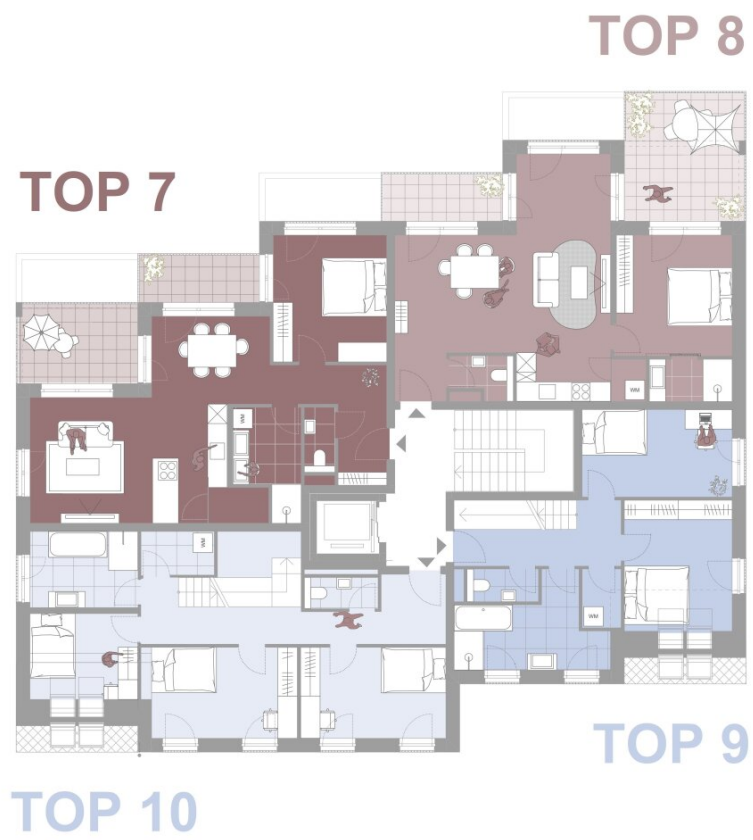
12 Terrasse: 31,65 m²

Abstellraum Keller: 3,03 m²



LOFTY
PROJECTS

RINAREAL



TOP 10



TOP 9

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 9 im exklusiven Neubauprojekt MYRIA in 1140 Wien / Hadersdorf** – eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Penthouse-Maisonette über zwei Ebenen mit rund **135 m² Wohnfläche, einer großzügigen Dachterrasse mit ca. 32 m² und direktem Liftzugang in die Wohnung.** Die Lage in einer **ruhigen Sackgasse nahe dem Wienerwald** verbindet ein hohes Maß an Privatsphäre mit guter Erreichbarkeit und urbaner Infrastruktur.

Das besondere Wohnkonzept erstreckt sich über das **1. und 2. Dachgeschoss** und verbindet großzügige, klar voneinander getrennte Wohnbereiche mit einem außergewöhnlichen Maß an Privatsphäre. Ein besonderes Highlight ist der **Lift mit direktem Zugang in die Wohnung im 2. Dachgeschoss**, der ein komfortables und exklusives Ankommen auf der oberen Wohnebene ermöglicht. Während die untere Ebene vorwiegend den privaten Rückzugsräumen vorbehalten ist, bildet das obere Geschoss mit seinem offenen Wohnbereich und der weitläufigen Dachterrasse den repräsentativen Mittelpunkt der Wohnung.

Das Herzstück der Maisonette bildet die rund **46 m² große Wohnküche im oberen Dachgeschoss**. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet außergewöhnlich viel Raum für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden. Großzügige Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Wohnbereich zur **direkt angrenzenden Dachterrasse mit ca. 32 m²**. Diese bietet reichlich Platz für einen großzügigen Ess- und Loungebereich im Freien und schafft einen zusätzlichen Lebensmittelpunkt unter freiem Himmel.

Die private Wohnebene im unteren Dachgeschoss umfasst **zwei Schlafzimmer mit ca. 17,4 m² bzw. 12,4 m²** sowie ein großzügiges Badezimmer mit rund **10 m²**. Ein weiteres Zimmer mit **ca. 15,7 m²** befindet sich auf der oberen Ebene und eignet sich ideal als Hauptschlafzimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher privater Rückzugsbereich. Ein zweites Badezimmer mit WC sorgt auch auf dieser Ebene für hohen Wohnkomfort.

Die durchdachte Aufteilung über zwei Geschosse ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug und bietet zugleich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Mit ihrer Kombination aus **großzügigem Wohnen auf zwei Ebenen, drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern, direktem Liftzugang und einer weitläufigen privaten Dachterrasse** bietet Top 9 ein außergewöhnliches Wohngefühl. Die besondere Lage in den obersten Geschossen, die großzügigen Raumproportionen und der unmittelbare Zugang ins Freie machen diese Penthouse-Maisonette zu einem exklusiven Zuhause am grünen Rand der Stadt.

ZUR RAUMAUFTEILUNG – TOP 9 | 1. + 2. DACHGESCHOSS

1. DACHGESCHOSS – PRIVATE WOHNEBENE

- Vorraum – ca. 10,24 m²
- Schlafzimmer – ca. 17,41 m²
- Weiteres Zimmer – ca. 12,44 m²
- **Großzügiges Badezimmer – ca. 10,15 m²**
- Separates WC – ca. 2,00 m²
- Abstellraum – ca. 2,17 m²

2. DACHGESCHOSS – WOHNEN MIT WEITBLICK

- **Direkter Liftzugang in die Wohnung**
- Vorraum – ca. 8,85 m²
- **Großzügige Wohnküche – ca. 46,03 m² mit direktem Ausgang auf die Dachterrasse**
- Schlafzimmer / Gästezimmer – ca. 15,72 m²
- **Zweites Badezimmer mit WC – ca. 8,38 m²**
- Gang – ca. 1,58 m²
- **Private Dachterrasse – ca. 31,65 m²**

TOP 9 AUF EINEN BLICK: 4 Zimmer | ca. 135 m² Wohnnutzfläche auf 2 Ebenen | 3 Schlafzimmer | 2 Bäder | separates WC | direkter Liftzugang in die Wohnung | ca. 32 m² Dachterrasse | Kellerabteil ca. 3,03 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 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