

**MYRIA | Exklusive 5-Zimmer-Gartenwohnung in Ruhelage |
140 m² Wohnfläche | 484 m² Eigengarten | Hadersdorf (Top
2)**



Objektnummer: 774

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	140,24 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	436,96 m ²
Keller:	2,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.245.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

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

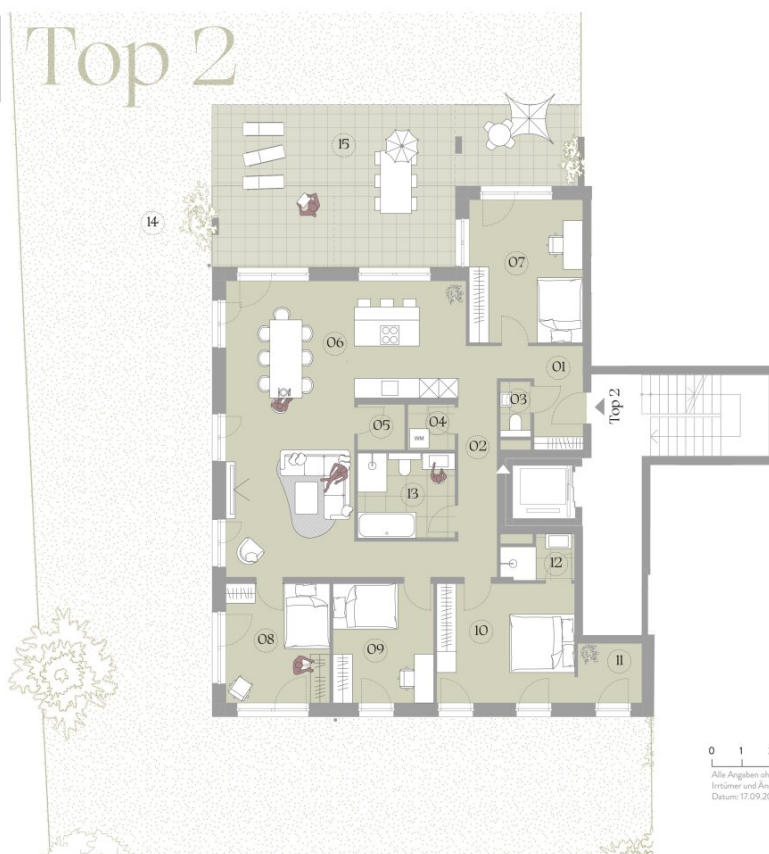
T +43 664 14 24 164





EG | Top 2

Abbildung gesamter Gartenfläche



0 1 2 3 4 5m

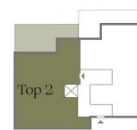
Alle Angaben ohne Gewähr.
Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Datum: 17.09.2025 Index E



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ohne 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, Postarien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Myria

1140 Wien



■ Wohnung ■ Terrassen

- 01 Vorraum: 3,30 m²
- 02 Gang: 14,70 m²
- 03 WC: 1,41 m²
- 04 HW: 2,03 m²
- 05 AR: 2,03 m²
- 06 Wohnküche: 48,15 m²
- 07 Zimmer: 15,42 m²
- 08 Zimmer: 11,76 m²
- 09 Zimmer: 11,39 m²
- 10 Zimmer: 15,62 m²
- 11 Schrankraum: 3,62 m²
- 12 Bad: 3,15 m²
- 13 Bad: 7,66 m²

WNFL gesamt 140,24 m²

- 14 Garten: 436,96 m²
- 15 Terrasse: 46,88 m²
- Abstellraum Keller: 2,15 m²



LOFTY
PROJECTS

RINAREAL
the international real estate partner



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 2 im exklusiven Neubauprojekt MYRIA in 1140 Wien / Hadersdorf** – eine außergewöhnlich großzügige 5-Zimmer-Gartenwohnung mit rund **140 m² Wohnfläche, ca. 437 m² privatem Eigengarten und einer weitläufigen Terrasse mit rund 47 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 **48 m² große Wohnküche**. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet viel Raum für das gemeinsame Leben und öffnet sich über großzügige Glasflächen zur **nordwestseitig ausgerichteten Terrasse**, die unmittelbar in den weitläufigen Eigengarten übergeht. Mit rund 47 m² bietet die Terrasse außergewöhnlich viel Platz für großzügige Ess- und Loungebereiche im Freien und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Der private Wohnbereich umfasst **vier Schlafzimmer mit ca. 11,4 bis 15,6 m²** und bietet damit besonders viel Platz für Familien. Eines der Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen **Schrankraum mit ca. 3,6 m²**. Zwei Badezimmer – das größere davon mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch – sowie ein separates WC sorgen auch im Familienalltag für hohen Komfort. Ein eigener Hauswirtschaftsraum und ein zusätzlicher Abstellraum komplettieren das durchdachte Raumangebot.

Mit insgesamt **über 480 m² privater Garten- und Terrassenfläche** bietet Top 2 außergewöhnlich viel Freiraum für Erholung, Familie und gemeinsame Stunden im Grünen. Der weitläufige Garten eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft in Verbindung mit der großzügigen Wohnfläche eine Wohnqualität, die in Wien nur selten zu finden ist.

ZUR RAUMAUFTEILUNG – TOP 2 | ERDGESCHOSS

- Vorraum – ca. 3,30 m²
- Großzügige Wohnküche – ca. 48,15 m² mit direktem Ausgang auf die nordwestseitige Terrasse und in den Eigengarten
- Schlafzimmer – ca. 15,62 m²
- Schlafzimmer – ca. 15,42 m²
- Zwei weitere Zimmer – ca. 11,76 m² und 11,39 m²

- Schrankraum – ca. 3,62 m²
- **Großes Badezimmer – ca. 7,66 m² mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch**
- **Zweites Badezimmer – ca. 3,15 m² mit Dusche und Waschtisch**
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Hauswirtschaftsraum – ca. 2,03 m²
- Abstellraum – ca. 2,03 m²
- Gang – ca. 14,70 m²
- **Großzügige Terrasse – ca. 46,88 m²**
- **Privater Eigengarten – ca. 436,96 m²**

TOP 2 AUF EINEN BLICK: 5 Zimmer | ca. 140 m² Wohnnutzfläche | 4 Schlafzimmer | 2 Bäder | Schrankraum | ca. 437 m² Eigengarten | ca. 47 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 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