

**ZWEI TERRASSEN. EIN LEBENSGEFÜHL. –
Dachgeschoss mit Galerie & Loftflair | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26528

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,15 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	164,29 €
USt.:	26,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann







Objektbeschreibung

Über den Dächern. Mitten im Leben.

Licht von oben, eine offene Galerie und zwei Terrassen: Diese Dachgeschosswohnung in Wien-Meidling lebt von einem Raumgefühl, das über die reine Wohnfläche hinausgeht. Die Verbindung zweier Ebenen und der fließende Übergang nach draußen verleihen ihr einen **loftartigen, individuellen Charakter**.

Im Dachgeschoss eines gepflegten Wiener Zinshauses entsteht ein Zuhause für Menschen, die offen wohnen und die Stadt aus einer anderen Perspektive erleben möchten. Ein Ort für den Alltag – mit Platz für den ersten Kaffee im Freien und den entspannten Ausklang über den Dächern.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 60 m² auf zwei Ebenen
- **Raumkonzept:** 2 Zimmer mit Galerie und loftartiger Offenheit
- **Freiflächen:** zwei Terrassen mit insgesamt ca. 18,5 m²
- **Ausstattung:** integrierte Küche, Badezimmer, WC und Abstellraum
- **Übergabe:** sofort verfügbar

WOHNEN MIT LICHT UND PERSÖNLICHKEIT

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Dachflächenfenster bringen Tageslicht in den Raum, während die Dachschrägen und die markante offene Innentreppe seine Architektur prägen. Wohnen, Essen und Kochen sind miteinander verbunden, ohne dass der Raum seine gemütliche Wirkung verliert.

Die integrierte Küche hält die Wege kurz und lässt den Kontakt zum Wohn- und Essbereich offen. Besonders angenehm ist der **Terrassenzugang auf dieser Ebene**: Den Tisch im Freien zu decken oder zwischendurch hinauszutreten, wird ganz selbstverständlich Teil des

Wohnens.

DIE GALERIE – RAUM FÜR EIGENE IDEEN

Über die Innentreppe erschließt sich die obere Ebene. Die Galerie ergänzt den Wohnbereich um einen Platz, der sich in das persönliche Wohnkonzept einfügen lässt – etwa zum Arbeiten, Lesen oder Zurückziehen. Ihre offene Gestaltung bewahrt den Zusammenhang zwischen den Ebenen und macht den besonderen Charakter der Wohnung aus. Von hier führt der Weg direkt auf die **zweite Terrasse**.

AUSSTATTUNG UND ALLTAGSKOMFORT

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und wird möbliert angeboten. Badezimmer, WC und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine **Gas-Kombitherme**. Im Haus ist ein Lift vorhanden; zusätzliche Kellerfläche bietet Stauraum außerhalb der Wohnung.

ZWEI TERRASSEN – ZWEI PERSPEKTIVEN AUF DIE STADT

Die Terrasse auf Wohnebene erweitert den Alltag nach draußen: ein Frühstück, eine kleine Pause oder ein Abendessen unter freiem Himmel. Ihre unmittelbare Verbindung zum Innenraum macht sie zu einer unkompliziert nutzbaren Ergänzung des Wohnbereichs.

Die obere Dachterrasse setzt einen anderen Akzent. Hier öffnet sich der Blick über die umliegende Dachlandschaft – ein schöner Rahmen für einen privaten Sitzbereich und ruhige Abendstunden. **Zwei Außenbereiche auf unterschiedlichen Ebenen** schaffen dabei mehr Möglichkeiten als eine einzelne Freifläche.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – URBAN UND GUT ANGEBUNDEN

Die Wohnung liegt in einer gewachsenen Wohngegend von Wien-Meidling. Nahversorgung, Gastronomie und wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im nahen Umfeld. Supermarkt, Bäckerei und Apotheke erleichtern die täglichen Besorgungen; auch medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Die **U-Bahn-Station** sowie Bus- und Straßenbahnverbindungen im fussläufigen Umfeld bieten eine gute Grundlage für die Wege durch Wien. Damit verbindet die Lage das Wohnen im gewachsenen Grätzl mit der Erreichbarkeit anderer Stadtteile.

Der Wilhelmsdorfer Park und der Steinbauerpark ergänzen das urbane Umfeld um Grünräume für eine Pause oder einen Spaziergang. Zu Hause wiederum bieten die eigenen Terrassen den Freiraum unmittelbar vor der Tür.

UNSER RESÜMEE

Ein Zuhause für Singles und Paare, die sich bewusst für **offenes Wohnen mit Charakter** entscheiden. Die Galerie verleiht der Wohnung Eigenständigkeit, die beiden Terrassen erweitern das Wohnerlebnis nach draußen. Nicht die klassische Raumaufteilung steht hier im Mittelpunkt, sondern das persönliche Lebensgefühl.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das

gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap