

**MYRIA | Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in Ruhelage | 73 m²
Wohnfläche | 12 m² Balkon | Hadersdorf (Top 6)**



Objektnummer: 778

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	72,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

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

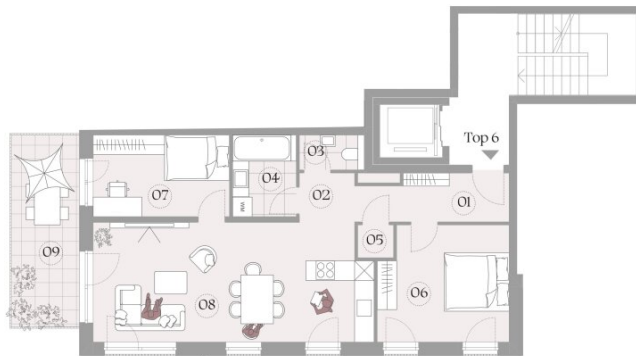
T +43 664 14 24 164







1.OG | Top 6



0 1 2 3 4 5m

Alle Angaben ohne Gewähr.
Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Datum: 17.09.2026 Index E

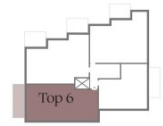


Gartenfläche nicht vollständig abgebildet.

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



■ Wohnung ■ Terrassen

- 01 Vorraum: 4,90 m²
- 02 Gang: 4,23 m²
- 03 WC: 1,93 m²
- 04 Bad: 4,92 m²
- 05 AR: 1,11 m²
- 06 Zimmer: 13,99 m²
- 07 Zimmer: 10,54 m²
- 08 Wohnküche 31,20 m²

WNFL gesamt 72,82 m²

- 09 Balkon: 12,39 m²
- Abstellraum Keller: 2,15 m²



LOFTY
PROJECTS

RINAREAL



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 6 im exklusiven Neubauprojekt MYRIA in 1140 Wien / Hadersdorf** – eine hochwertig geplante 3-Zimmer-Wohnung im **1. Obergeschoss** mit rund **73 m² Wohnfläche und einem großzügigen Balkon mit ca. 12 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 **31 m² große Wohnküche**. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet viel Raum für gemeinsames Wohnen und Entspannen. Großzügige Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der **rund 12 m² große Balkon**, der direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Ess- oder Loungebereich erweitert er den Wohnraum ins Freie und bietet einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen.

Der private Wohnbereich umfasst **zwei Schlafzimmer mit ca. 14 m² bzw. 10,5 m²**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Während sich das größere Zimmer ideal als Hauptschlafzimmer eignet, lässt sich das zweite flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten. Ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein eigener Abstellraum ergänzen die durchdachte Raumaufteilung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Mit ihrer Kombination aus **großzügiger Wohnküche, funktionaler Raumaufteilung und privatem Balkon** eignet sich Top 6 besonders für Paare, kleine Familien oder all jene, die zusätzlichen Platz für Homeoffice oder Gäste schätzen.

ZUR RAUMAUFTEILUNG – TOP 6 | 1. OBERGESCHOSS

- Vorraum – ca. 4,90 m²
- Großzügige Wohnküche – ca. 31,20 m² mit direktem Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer – ca. 13,99 m²
- Weiteres Zimmer – ca. 10,54 m²
- Badezimmer – ca. 4,92 m²

- Separates WC – ca. 1,93 m²
- Abstellraum – ca. 1,11 m²
- Gang – ca. 4,23 m²
- **Großzügiger Balkon – ca. 12,39 m²**

TOP 6 AUF EINEN BLICK: 3 Zimmer | ca. 73 m² Wohnnutzfläche | 2 Schlafzimmer | Badezimmer | separates WC | ca. 12 m² Balkon | 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