

1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56623

## ARCHITEKTUR PUR | großzügige 3-Zimmer Dachterrassenwohnung mit herausragender Raumhöhe



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

[manuel.wagner@riwog.at](mailto:manuel.wagner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## ARCHITEKTUR PUR | großzügige 3-Zimmer Dachterrassenwohnung mit herausragender Raumhöhe



### Lage

Maria vom Siege

Moderne Architektur exzellent umgesetzt.

In attraktiver Lage des **15. Wiener Gemeindebezirks** entsteht in der **Haidmannsgasse 2** ein hochwertiger Dachgeschoss-Ausbau mit **7 exklusiven Wohnungen**. Das stilvolle Eckzinshaus am Platz Maria vom Siege verbindet urbanes Leben mit ruhigem Wohnkomfort.

### Projektübersicht

- ca. **735 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- ca. **115 m<sup>2</sup> Freiflächen** (Terrassen & Balkone)
- **3-4 Zimmer Wohnungen**
- **barrierefrei bis zur Wohnungstüre**
- **Fertigstellung 4. Quartal 2026**

### Hochwertige Ausstattung & moderne Technik

Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen und erstklassiger Ausführung:

- **Fußbodenheizung** und **Warmwasserbereitung** via eigener **120 Liter Luft-Wärme-Pumpe**
- **Split-Klimaanlage** in jeder Einheit
- Edler **Eichenparkettboden** & zeitlose **Keramikfliesen von MARAZZI**
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster der Marke VELUX u. JOSKO**
- **Außenliegender Sonnenschutz im 2. DG via Raffstores bzw. fixe Lamellen im 1.DG**
- Großzügige **Terrassen mit Holzbelag**
- **Hochwertige Sanitärausstattung (DURAVIT u. GROHE)**
- **Walk-in Duschen** und/oder **Badewannen**

## Dynamische Lage mit perfekter Infrastruktur

In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, überzeugt die Liegenschaft durch ihre ausgezeichnete Anbindung und Nahversorgung:

- Nur wenige **Gehminuten zum Westbahnhof (U3, U6, Straßenbahn, Züge)**
- Nähe zur **Mariahilfer Straße** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten
- **Vielfältige Gastronomie, Cafés und Freizeitangebote** in unmittelbarer Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Erholungsflächen wie dem Schloss Schönbrunn und Auer-Welsbach-Park sind schnell erreichbar

**TOP 35 befindet sich im Dachgeschoss, ist als Maisonette ausgeführt und gliedert sich wie folgt auf:**

### 1. Dachgeschoss

- **Vorraum**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Wanne und Walk-Inn Dusche**
- **2 Schlafzimmer (Raumhöhe ca. 2,60m)**

### 2. Dachgeschoss

- **großzügige offen gestaltete Wohnküche (Raumhöhe bis zu 3,20m)**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **nordostseitig ausgerichtete Innenhofterrasse**
- **(3. optionales Schlafzimmer)**

**Bei den dargestellten Indoor-Visualisierungen sowie Bildern handelte es sich um Beispielfotos, teils KI unterstützt, welche von der BAB abweichen können.**

Sonderwünsche, welche von der BAB abweichen, können in Absprache mit dem Bauträger geprüft und bei Durchführbarkeit, gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Alle Wohneinheiten werden **mittels Lift komplett barrierefrei erschlossen** und **schlüsselfertig ohne Küchen fertiggestellt**.

**Im folgenden Link können Sie sich selbst von der Detailverliebtheit sowie der Qualität überzeugen und erhalten auch zusätzliche einen Einblick über Referenzen von Projekten, welche bereits erfolgreich abgeschlossen wurden.**

[Referenzen - living-up Immobilien](#)

**Öffentliche Anbindung: U3/U6 Westbahnhof | Linie 5/9/18/49/52/60**

**Kaufpreis:**

EUR 950.000.--

**Nebenkosten:**

Provision: EUR 34.200.-- (3% des Kaufpreises inkl. 20% USt.)

**Vertragserrichtungsgebühr: Engin Deniz Rechtsanwälte 1,8% + 20%USt + Barauslagen (bei Kredit + 0,2% der Pfandrechtssumme zzgl. 20% USt) Details siehe Nebenkostenübersicht**

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 122,03 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 15,22 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	4. Quartal 2026
Etage:	1. DG / 1./2.DG	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	4	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	12.05.2035
		HWB:	<b>B</b> 31,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A++</b> 0,42

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Badewanne, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Fernblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

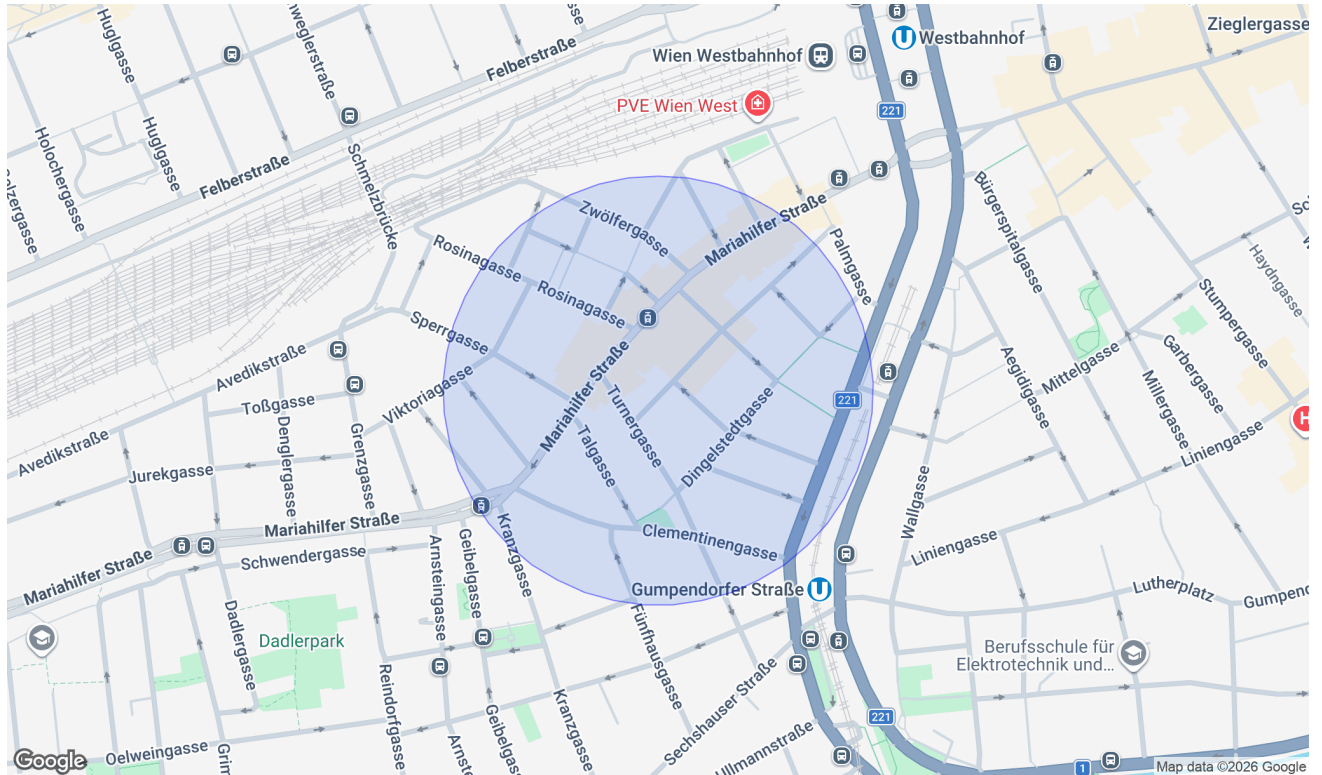
Kaufpreis:	950.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Engin Deniz Rechtsanwälte 1,8% + 20%USt + Barauslagen
		Provision:	34.200,00 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos



## Lage

1150 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

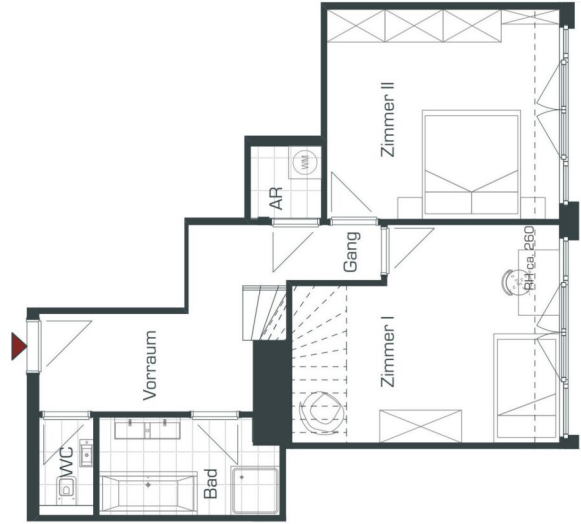
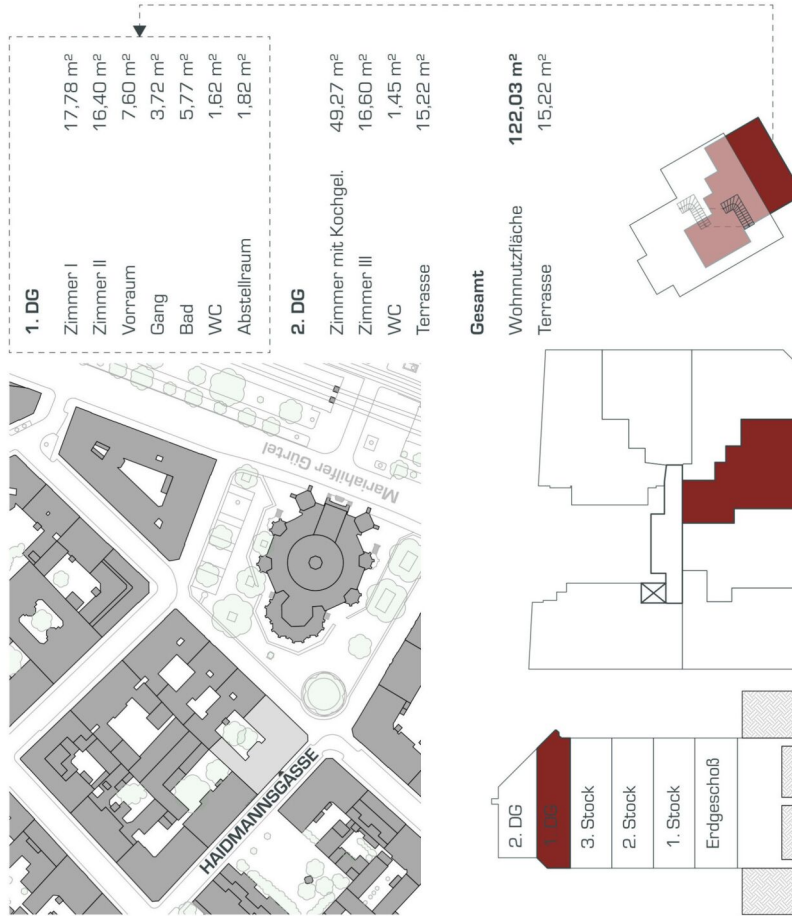
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

Haidmannsgasse 2  
1150 Wien

122,03 m<sup>2</sup> + 15,22 m<sup>2</sup>  
WNF Terrasse

TOP35  
1. DG



Planstand  
07.04.2026

M 1:100

0 1 2 3 4 5 m

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Böden- und Verkleidungen sind nach Ausführung der Arbeiten zu prüfen. Die Räume sind nach der vorliegenden Ausstattungsschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverändliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

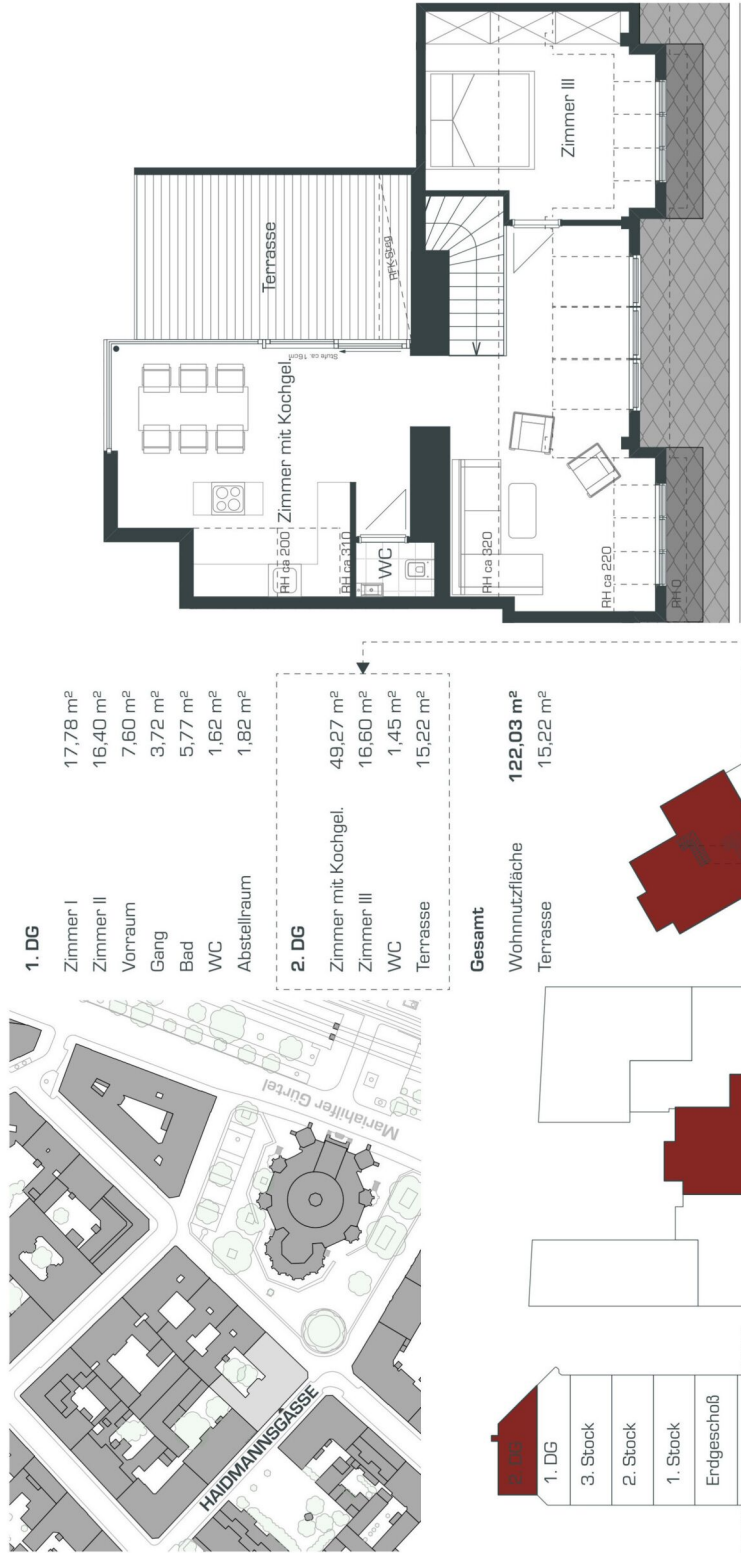
RIWOG Real Estate Group  
1010 Wien, Borsegasse 12  
office@riwog.at  
+43 1 51288 89

**RIWOG**  
REAL ESTATE GROUP

## Haidmannsgasse 2 1150 Wien

122,03 m<sup>2</sup> + 15,22 m<sup>2</sup>  
WNF Terrasse

TOP35  
2. DG



**1. DG**

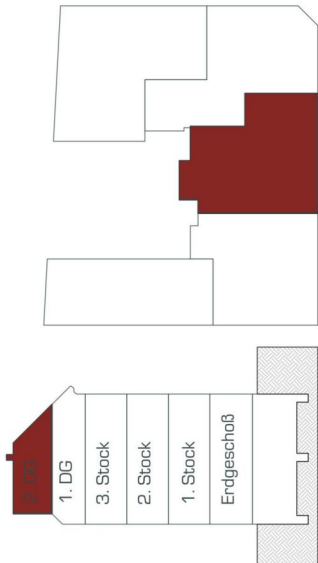
Zimmer I	17,78 m <sup>2</sup>
Zimmer II	16,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,60 m <sup>2</sup>
Gang	3,72 m <sup>2</sup>
Bed	5,77 m <sup>2</sup>
WC	1,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,82 m <sup>2</sup>

**2. DG**

Zimmer mit Kochge.	49,27 m <sup>2</sup>
Zimmer III	16,60 m <sup>2</sup>
WC	1,45 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,22 m <sup>2</sup>

**Gesamt**

Wohnnutzfläche	122,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,22 m <sup>2</sup>



Planstand  
07.04.2026  
M 1:100  
0 1 2 3 4 5 m

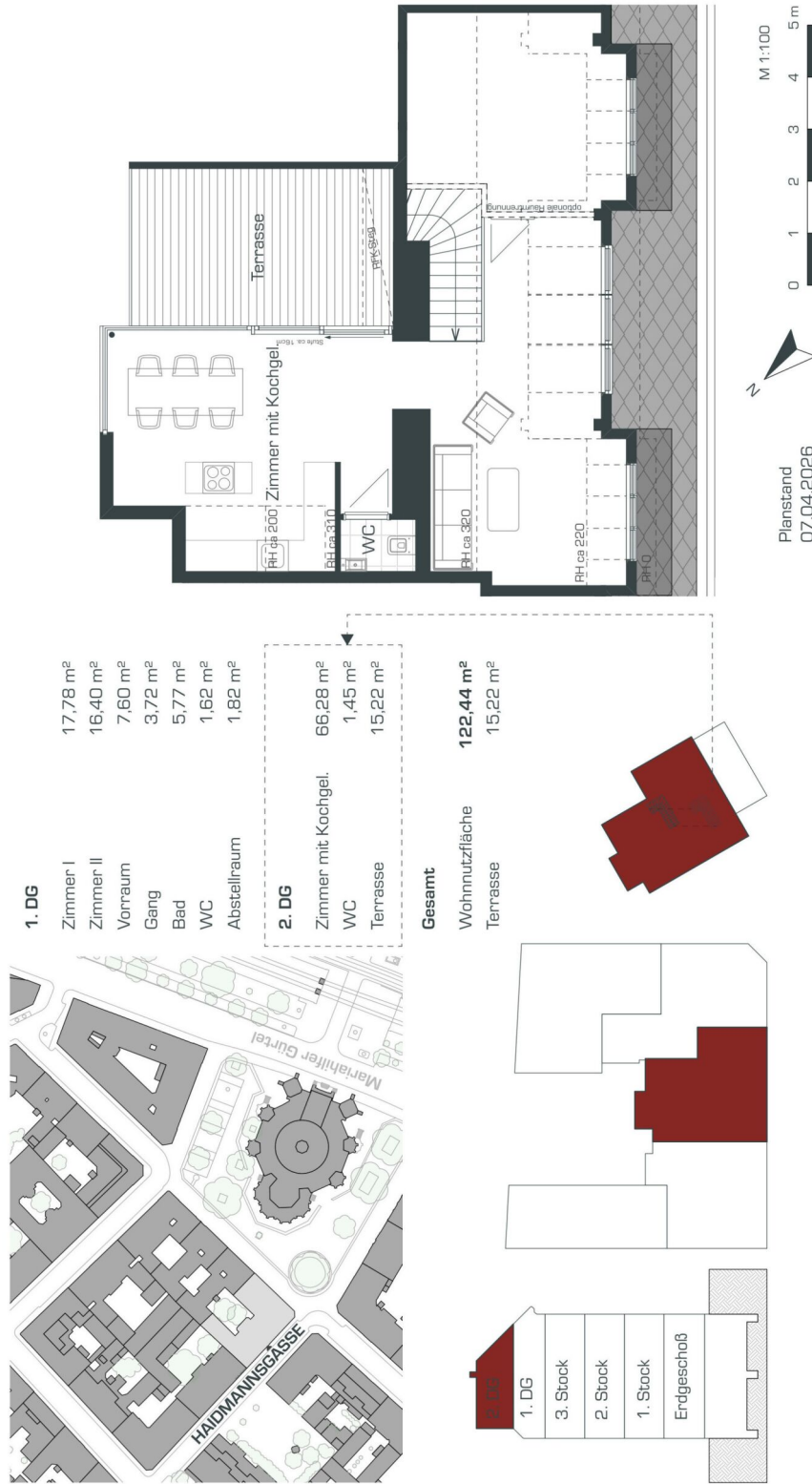
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Böden- und Verteilung sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Räume und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung und Ausführung ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG Real Estate Group  
1010 Wien, Börsegasse 12  
office@riwog.at  
+43 1 51288 89

**Brunnengasse 14**  
1160 Wien

**122,44 m<sup>2</sup> + 15,22 m<sup>2</sup>**  
WNF Terrasse

**TOP35 Variante**  
2. DG



Planstand  
07.04.2026

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeschreibungen sind nicht verbindlich. Die Räume und Wohngrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

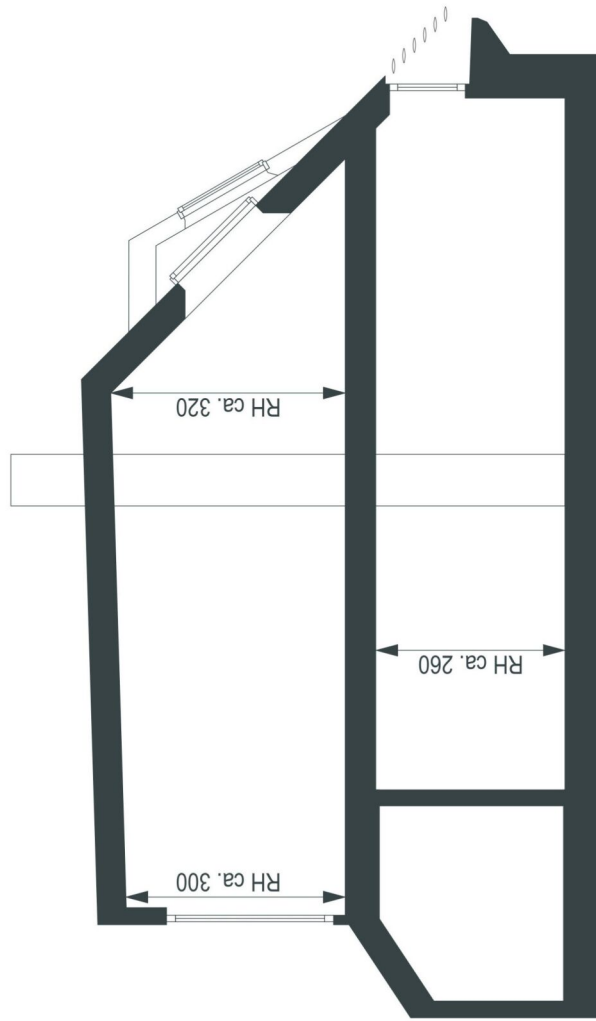
RIWOG Real Estate Group  
1010 Wien, Börsegasse 12  
office@riwog.at  
+43 1 51288 89

## Übersichtsplan

### Haidmannsgasse 2

1150 Wien

## Schnitt



Planstand  
07.04.2026

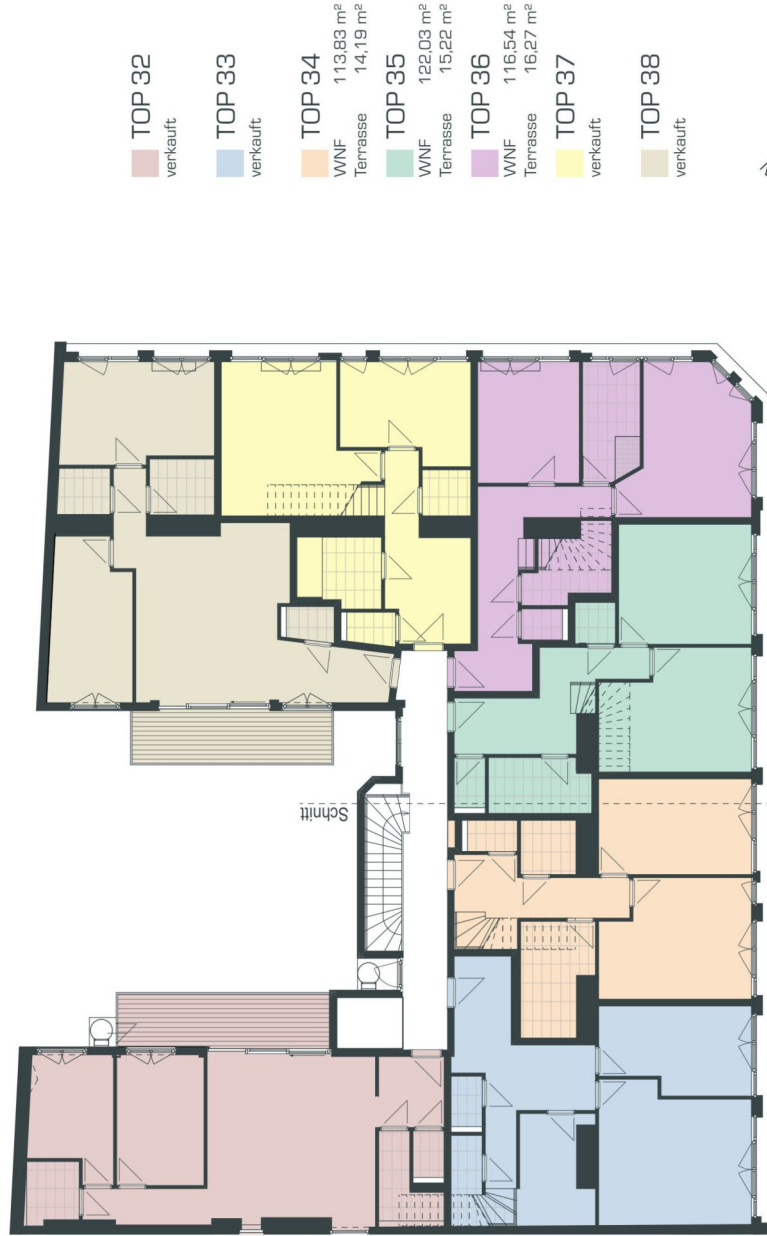
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeschreibungen sind nicht verbindlich. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG Real Estate Group  
1010 Wien, Börsegasse 12  
office@riwog.at  
+43 1 51288 89

## Übersichtsplan

DG1

Haidmannsgasse 2  
1150 Wien



Planstand  
07.04.2026

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeschreibungen sind nicht verbindlich. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung und Ausstattungsbearbeitung ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumasse und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG Real Estate Group  
1010 Wien, Börsegasse 12  
office@riwog.at  
+43 1 51288 89

# Übersichtsplan

DG2

Haidmannsgasse 2  
1150 Wien



TOP 32  
verkauft

TOP 33  
verkauft

TOP 34  
WNF 113,83 m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,19 m<sup>2</sup>

TOP 35  
WNF 122,03 m<sup>2</sup>  
Terrasse 15,22 m<sup>2</sup>

TOP 36  
WNF 116,54 m<sup>2</sup>  
Terrasse 16,27 m<sup>2</sup>

TOP 37  
verkauft

TOP 38  
verkauft

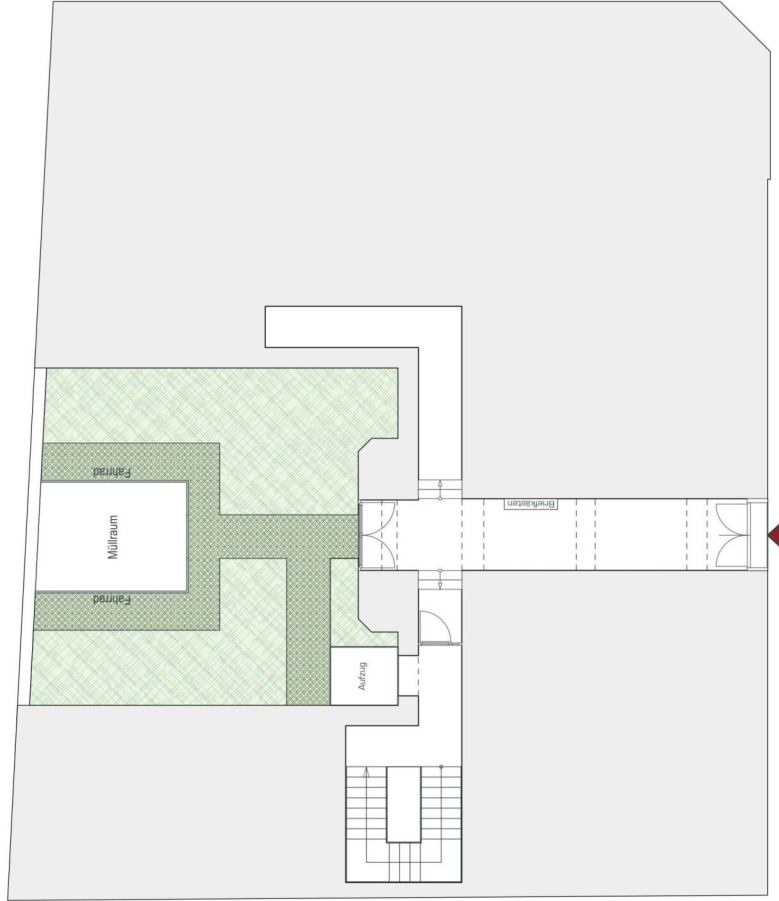
Planstand  
07.04.2026

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeschreibungen sind nicht verbindlich. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumasse und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG Real Estate Group  
1010 Wien, Börseggasse 12  
office@riwog.at  
+43 1 51288 89

**RIWOG**  
REAL ESTATE GROUP

Übersichtsplan  
Innenhof  
Haidmannsgasse 2  
1150 Wien



Planstand  
07.04.2026

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeschreibungen sind nicht verbindlich. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG Real Estate Group  
1010 Wien, Börsegasse 12  
office@riwog.at  
+43 1 51288 89

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at