1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56625

ARCHITEKTUR PUR | großzügige 3-Zimmer Dachterrassenwohnung mit herausragender Raumhöhe

Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

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 m² Wohnfläche**
- ca. **115 m² 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 36 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)**
- **nordostseitig ausgerichtete Innenhofterrasse**

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 910.000.--

Nebenkosten:

Provision: EUR 32.760,-- (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 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. 116,54 m²
Terrassenfläche:	ca. 16,27 m²
Etage:	1. DG / 1./2.DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	4. Quartal 2026
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Ausrichtung:	Südwesten

Energieausweis

Gültig bis:	12.05.2035
HWB:	B 31,2 kWh/m²a
fGEE:	A++ 0,42

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Fernblick
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse

Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	910.000,00 €

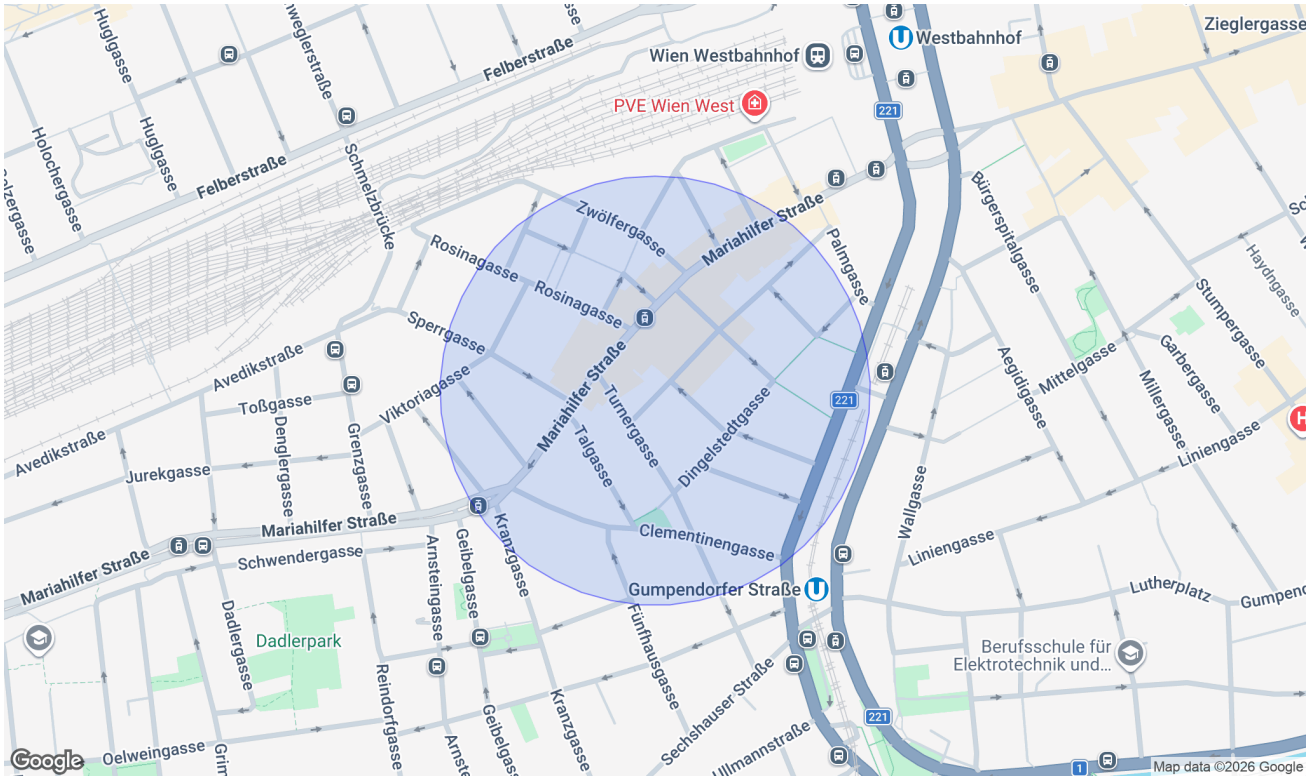
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Engin Deniz Rechtsanwälte 1,8% + 20%USt + Barauslagen
Provision:	32.760,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

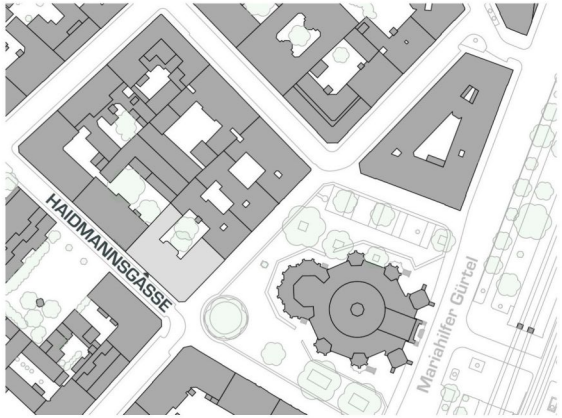
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

TOP36
1. DG

116,54 m² + 16,27 m²
WNF Terrasse

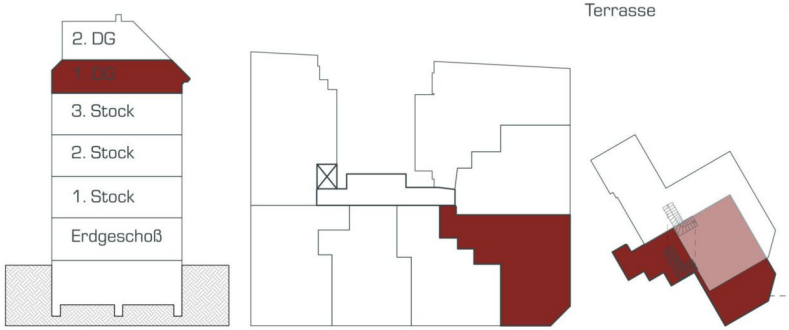
Haidmannsgasse 2
1150 Wien

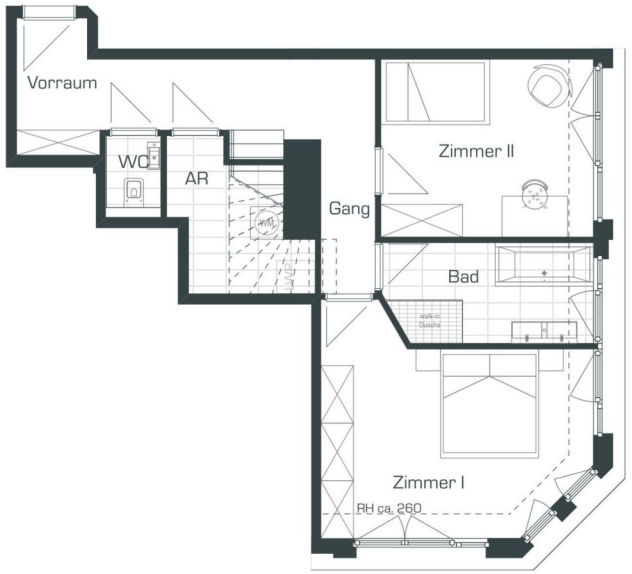


1. DG	
Zimmer I	17,57 m²
Zimmer II	12,71 m²
Vorraum	9,08 m²
Gang	4,30 m²
Bad	6,96 m²
WC	1,31 m²
Abstellraum	5,66 m²

2. DG	
Zimmer III	58,95 m²
Terrasse	16,27 m²

Gesamt	
Wohnnutzfläche	**116,54 m²**
Terrasse	16,27 m²





Planstand
07.04.2026

N

M 1:100

0 1 2 3 4 5 m

RIWOG
REAL ESTATE GROUP

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

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und 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 Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

TOP36

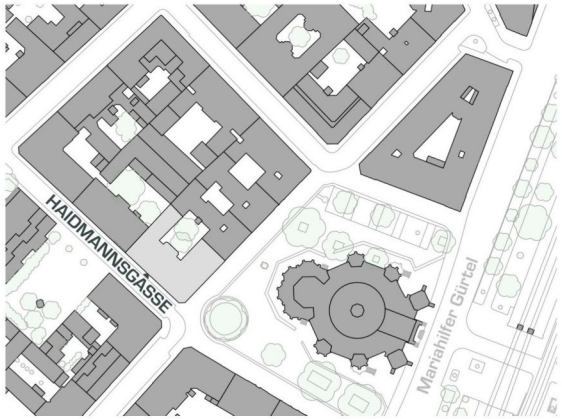
2. DG

116,54 m² + 16,27 m²

WNF Terrasse

Haidmannsgasse 2

1150 Wien



1. DG

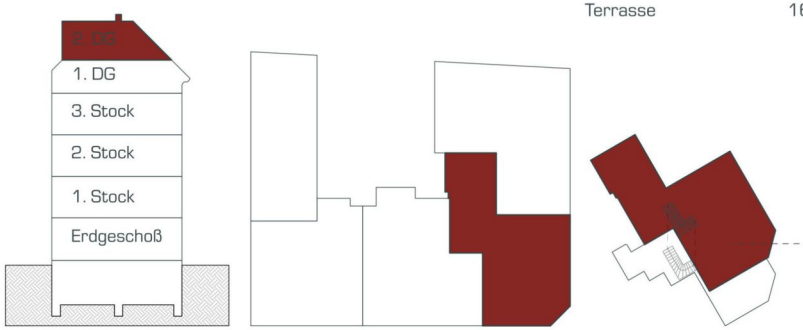
Zimmer I	17,57 m²
Zimmer II	12,71 m²
Vorraum	9,08 m²
Gang	4,30 m²
Bad	6,96 m²
WC	1,31 m²
Abstellraum	5,66 m²

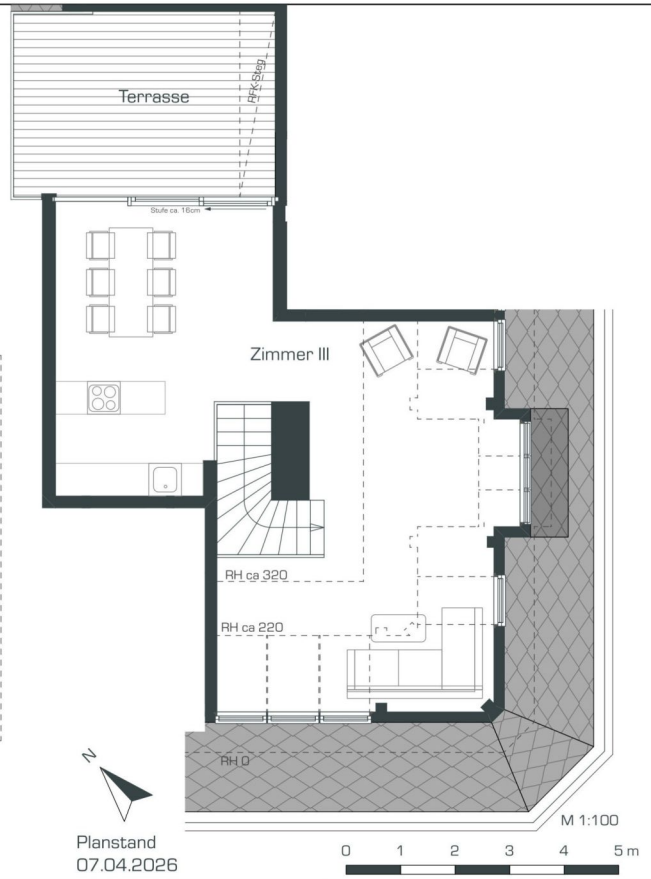
2. DG

Zimmer III	58,95 m²
Terrasse	16,27 m²

Gesamt

Wohnnutzfläche	**116,54 m²**
Terrasse	16,27 m²





Planstand
07.04.2026

RIWOG REAL ESTATE GROUP

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

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und 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 Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG

Übersichtsplan DG2 Haidmannsgasse 2
1150 Wien

TOP 32
verkauft

TOP 33
verkauft

TOP 34
WNF 113,83 m²
Terrasse 14,19 m²

TOP 35
WNF 122,03 m²
Terrasse 15,22 m²

TOP 36
WNF 116,54 m²
Terrasse 16,27 m²

TOP 37
verkauft

TOP 38
verkauft

N

Planstand
07.04.2026

RIWOG REAL ESTATE GROUP

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

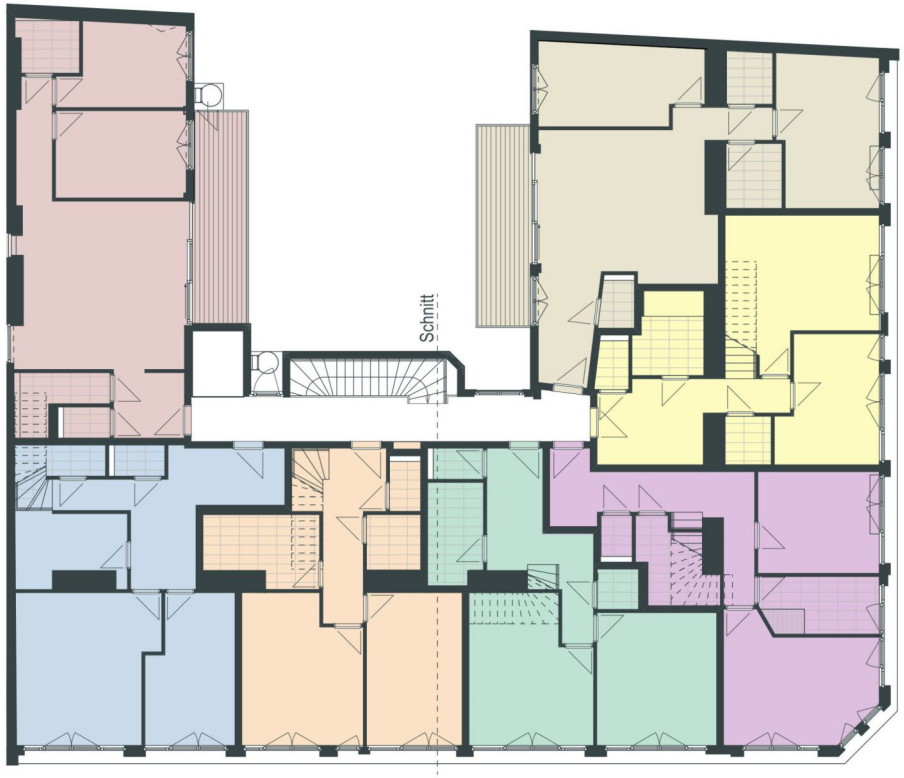
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet - Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Übersichtsplan DG1 Haidmannsgasse 2

1150 Wien



TOP 32
verkauft

TOP 33
verkauft

TOP 34
WNF 113,83 m²
Terrasse 14,19 m²

TOP 35
WNF 122,03 m²
Terrasse 15,22 m²

TOP 36
WNF 116,54 m²
Terrasse 16,27 m²

TOP 37
verkauft

TOP 38
verkauft

N

Planstand
07.04.2026

RIWOG REAL ESTATE GROUP

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

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und 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 Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

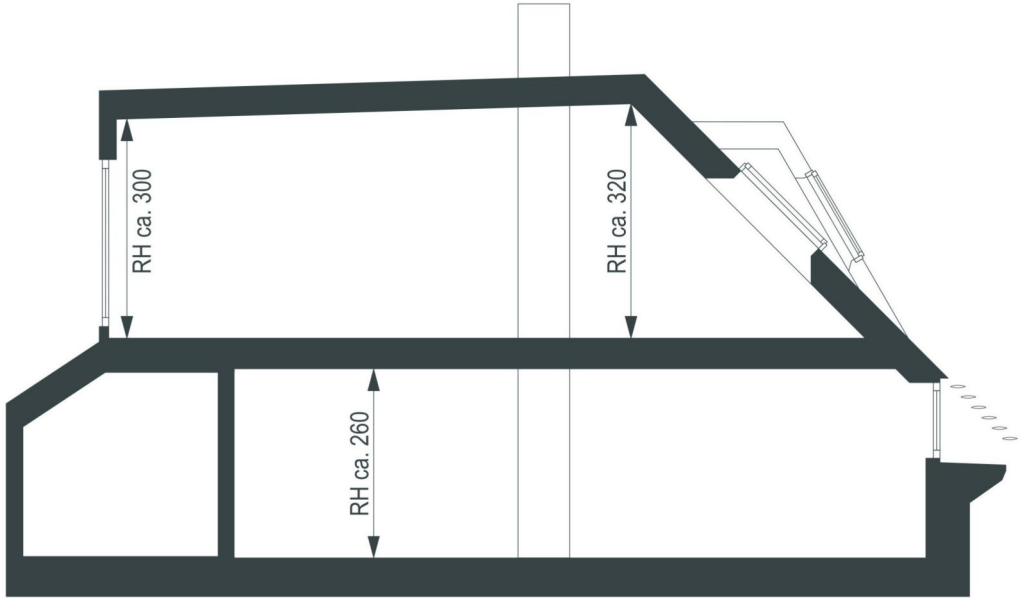
RIWOG

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Übersichtsplan

Schnitt

Haidmannsgasse 2
1150 Wien



RIWOG
REAL ESTATE GROUP

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

Planstand
07.04.2026

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und 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 Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

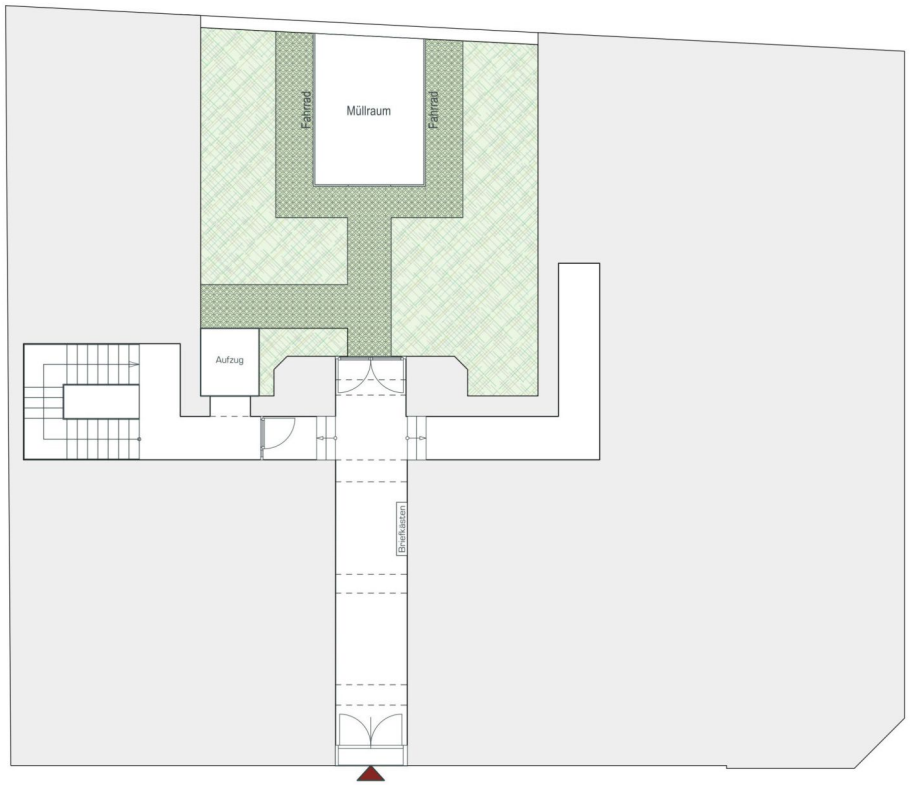
RIWOG

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Übersichtsplan

Innenhof

Haidmannsgasse 2
1150 Wien



Planstand
07.04.2026

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und 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 Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG REAL ESTATE GROUP

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

RIWOG

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