

Luxuriöses Penthouse-Flair mit gigantischen Freiflächen

DG-Wohnung · 1140 Wien

ZU VERKAUFEN
1.199.000 €

108 m²	4	2025
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer	Baujahr

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	108 m²	Objektart	DG-Wohnung
Zimmer	4	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	2	Objektnummer	O2100169339
Baujahr	2025		

Beschreibung

Luxuriöses Penthouse-Flair mit gigantischen Freiflächen
Erstbezug im 2. Dachgeschoss – 1140 Wien, Linzer Straße
Objektübersicht
Diese neu errichtete Erstbezug Wohnung im 2. Dachgeschoss einer modernen Wohnhausanlage vereint urbanen Komfort und toller Aussicht . Das absolute Highlight dieses Objekts sind die gigantischen Freiflächen, die ein luxuriöses Penthouse-Feeling garantieren.

- **Objekttyp:** Eigentumswohnung / Erstbezug
- **Etage:** 2. Dachgeschoss (DG 2) mit Lift
- **Wohnnutzfläche:** 108,22 m²
- **Terrassenfläche:** 73,44 m² (direkt von den Wohnräumen begehbar)
- **Dachgarten mit Mähroboter und Solardusche:** 117,05 m², dieser schließt unmittelbar an die Terrasse an

Projekt-Highlights
· Fußbodenheizung und Kühlung über Geothermie (Erdwärme)
· Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen
· Echtholzparkett in Eiche natur in den Wohn- und Schlafräumen
· 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenrollläden
· Elektrische Sprossenheizung in den Bädern
· Video-Gegensprechanlage
· Kinderspielplätze
· 1 Kellerabteil pro Wohnung
Auf Anfrage Autostellplatz im Eigentum!
Infrastruktur:
Perfekte öffentliche Anbindung & Individualverkehr
Straßenbahn: Die Linien 49 und 52 halten praktisch vor der Haustüre und bringen Sie direkt in das Stadtzentrum (Westbahnhof / Volkstheater).
U-Bahn & S-Bahn: Die Stationen U4 Unter St. Veit oder Bahnhof Hütteldorf (U4, S-Bahn, Regionalzüge) sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine blitzschnelle Verbindung zum Stephansplatz oder zum Hauptbahnhof.
Auto: Über die Hadikgasse/Wientalstraße gelangt man in wenigen Minuten auf die Westautobahn (A1), was Pendlern eine optimale Anbindung garantiert.
Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung:
Supermärkte (Spar, Billa, Hofer), Drogeriemärkte, Apotheken und Banken sind schnell erreicht.
Das nahegelegene Auhof Center bietet zudem ein umfassendes Shopping-Erlebnis mit zahlreichen Modegeschäften, Kinos und Gastronomiebetrieben.
Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung (z.B. Hanusch-Krankenhaus) befinden sich im direkten Umkreis.

Freizeit, Sport & Natur vor der Haustür
Der 14. Bezirk gehört zu den grünsten Bezirken Wiens und bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau

Schloss Schönbrunn:
Die prachtvollen Schlossgärten sind nur eine kurze Fahrt entfernt und laden zu geschichtsträchtigen Spaziergängen ein.

Steinhofgründe & Wienerwald:
Die weitreichenden Wald- und Wiesenberge des Wienerwalds liegen vor der Haustür und sind perfekt für

Mountainbike-Touren, Wanderungen oder morgendliche Joggingrunden.
Freibäder: Das traditionsreiche Schönbrunner Bad sowie das Hütteldorfer Bad
Kaufpreis: 1,199 000
Betriebskosten : € 411,63 (inkl. Instandhaltungsrücklage und inkl. Ust)
Heizung/Klima, Strom, Warmwasser, Kaltwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.
Kaufnebenkosten einmalig vom Kaufpreis:
1,1% Eintragungsgebühr
3,5% Grunderwerbsteuer
1,8% Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung zzgl. Barauslagen, Spesen Treuhandkonto und Beglaubigungskosten.
3,6% Maklerprovision inkl. 20% Ust

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung
Frau Manuela Kebhart
+43 6763572031
m.kebhart@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ausstattung

Gartennutzung | Keller | Neubau

Weitere Details

Etage	2
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	14. Penzing
Lage	W Westen
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	411,63 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	411,63 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	411,63 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

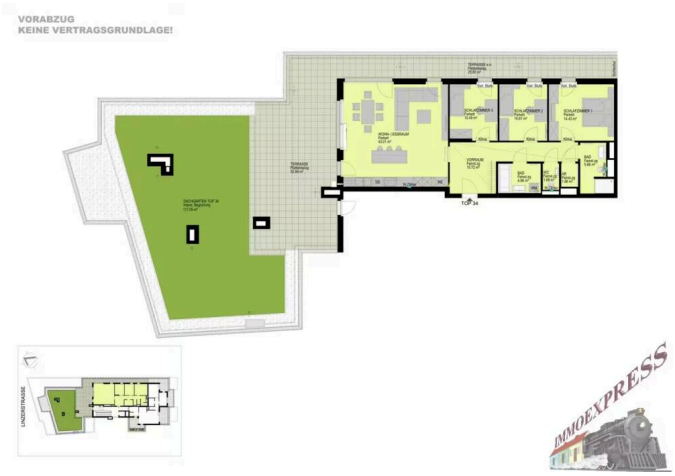
Gesamtfläche	298 m²
Terrassenfläche	73,44 m²
Gartenfläche	117,05 m²
Heizart	Erdwärme
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Badewanne
Fenster-Material	Alu
Separates WC	1
Zustand	Erstbezug

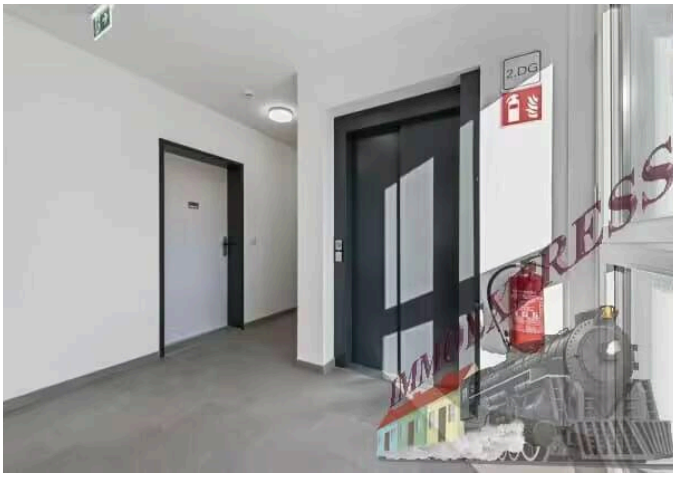
Wohnfläche	108,22 m²

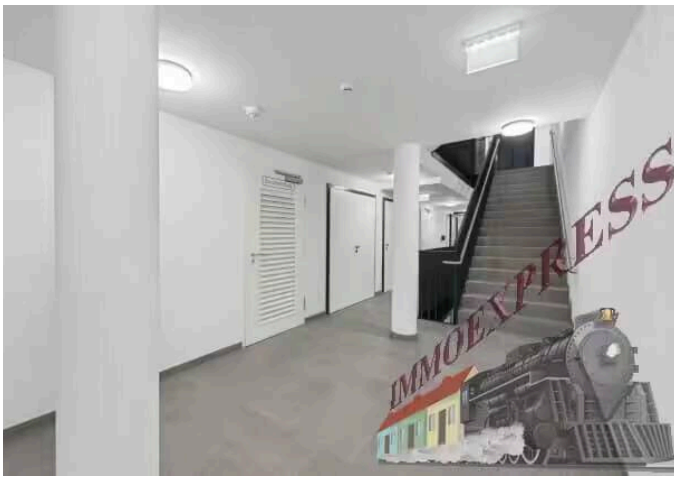
Energieausweis

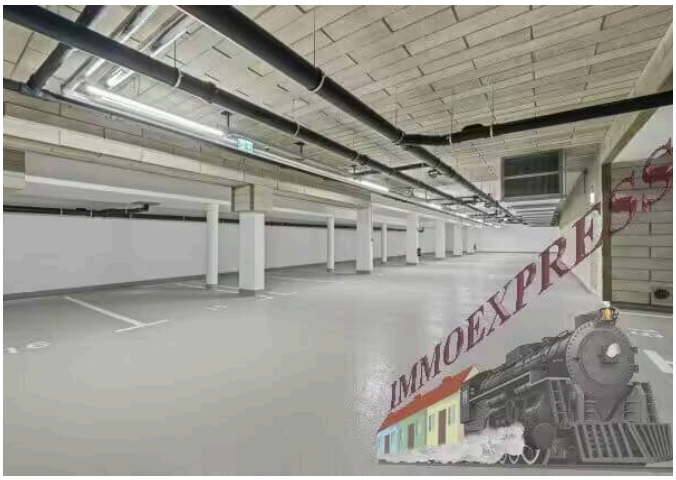
Kennwert	40,50 kWh/(m²*a)

Impressionen

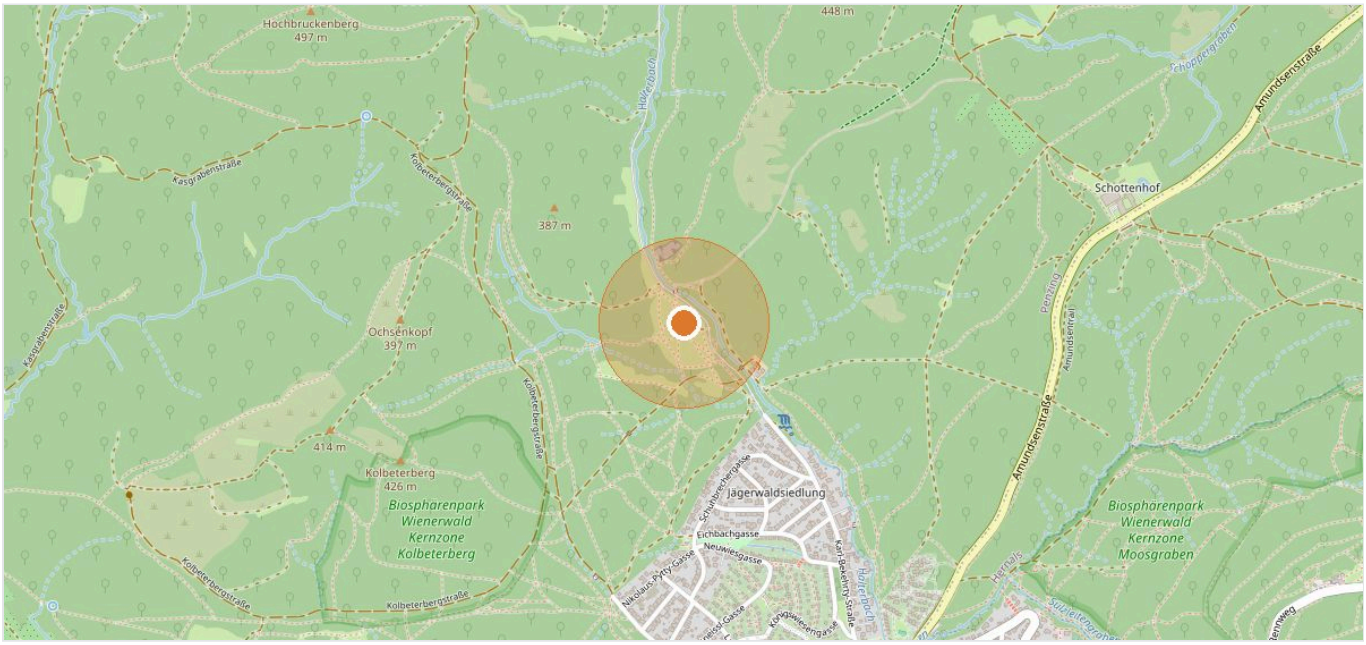








Lage



1140 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner



Manuela Kebhart

Mobil +43 676 357 20 31

E-Mail m.kebhart@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: https://immo.express/?p=296173

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.