EXPOSÉ

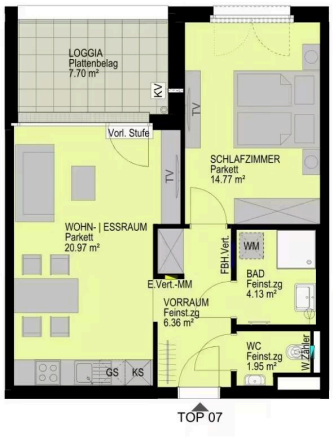
Objektnummer O2100169397 · Stand 19.11.2026

Erstbezug – Moderne 2-Zimmer-Obergeschosswohnung mit einer Loggia in 1140 Wien

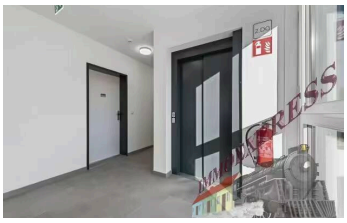
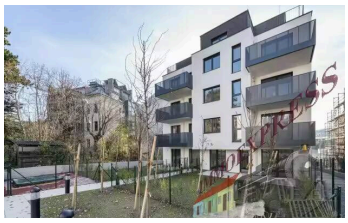
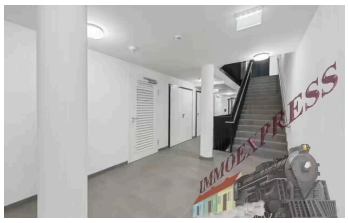
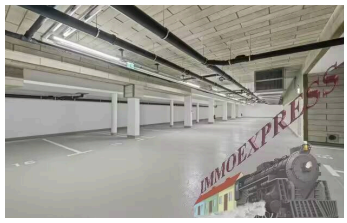
1140 Wien

ZU VERKAUFEN

344.800 €



Wohn-/Nutzfläche	48 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Objektart	Erdgeschosswohnung
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100169397

BESCHREIBUNG

Das Objekt im Überblick

- **Adresse:** Linzer Straße, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** 48,19 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Zentral begehbar)
- **Zustand:** Erstbezug (Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** Loggia mit 7,70 m²

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort, perfekte Raumaufteilung. Als Erstbezug bietet Ihnen diese Immobilie die einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume auf höchstem Niveau zu realisieren.

Die Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss.

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Wohn-Essraum:** Das Herzstück der Wohnung. Lichtdurchflutet und großzügig geplant, bietet es den perfekten Raum für eine moderne Küche und eine gemütliche Couch-Landschaft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 7,70 m² große Loggia
- **Schlafzimmer:** Ihr privater Rückzugsort
- **Badezimmer:** Modern gestaltet und mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet.
- **Separates WC:** Komfortabel vom Badezimmer getrennt und vom Flur aus begehbar.

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.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Abstellraum · Gartennutzung · Keller · Neubau · Personenaufzug

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**14. Penzing**
Lage	**W Westen**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**136,30 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**136,30 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**136,30 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**48,19 m²**

ENERGIEAUSWEIS

Energieklasse	**B**
Kennwert	**40,50 kWh/(m²*a)**

IHR ANSPRECHPARTNER

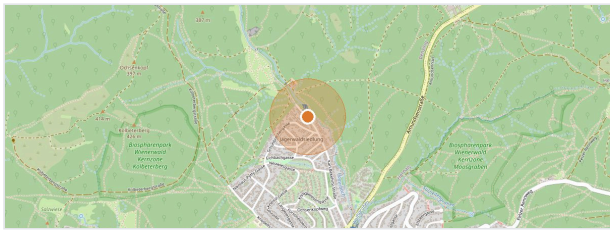


Manuela Kebhart
Mobil: +43 676 357 20 31
E-Mail: m.kebhart@immo.express

ONLINE ANSEHEN

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

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: https://immo.express/?p=302293