**EXPOSÉ**

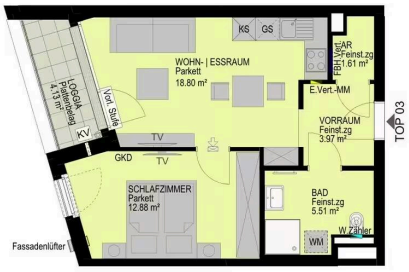
Objektnummer O2100169398 · Stand 18.11.2026

# Erstbezug – Moderne 2-Zimmer-1.Obergeschosswohnung mit einer Loggia in 1140 Wien

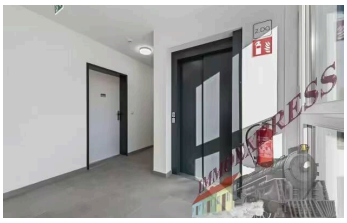
1140 Wien

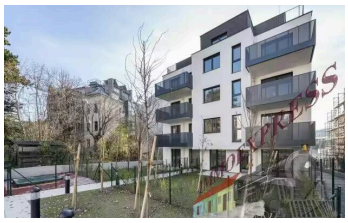
ZU VERKAUFEN

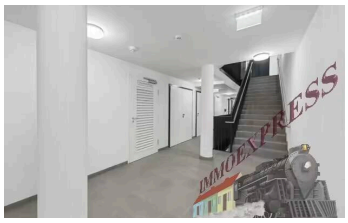
## 284.300 €

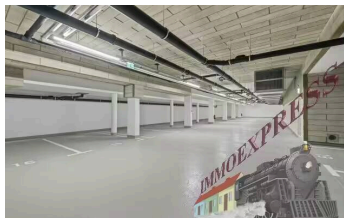



| | |
|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 42 m² |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2025 |
| Objektart | Wohnung |
| Vermarktung | Zu Verkaufen |
| Objektnummer | O2100169398 |









## BESCHREIBUNG

**Das Objekt im Überblick**

- **Adresse:** Linzer Straße, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** 42,78 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Zentral begehbar)
- **Zustand:** Erstbezug (Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** Loggia mit 4,13 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 und Abstellraum
- **Wohn-Essraum:** Das Herzstück der Wohnung - von hier aus gelangen Sie direkt auf die 4,13 m² große Loggia
- **Schlafzimmer:** Ihr privater Rückzugsort
- **Badezimmer mit WC:** Modern gestaltet und mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet.

**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.

*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 | **109,04 €** |
| Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt. | **109,04 €** |
| Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt. | **109,04 €** |
| Käuferprovision | **3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |
| Wohnfläche | **42,78 m²** |

## ENERGIEAUSWEIS

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

## IHR ANSPRECHPARTNER

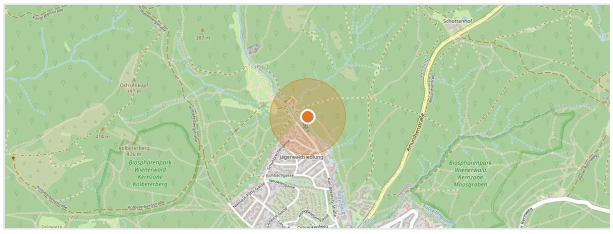


**Manuela Kebhart**
Mobil: +43 676 357 20 31
E-Mail: m.kebhart@immo.express

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=302299