



Ihr privates Gartenparadies in sehr guter Lage Erstbezug – Einzigartige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit XXL-Terrasse im 1. OG in 1140 Wien

Wohnung · 1140 Wien

ZU VERKAUFEN
406.900 €

53 m²	2	2025
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer	Baujahr

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	53 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	2	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100169399
Baujahr	2025		

Beschreibung

Erstbezug – Einzigartige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit XXL-Terrasse im 1. OG in 1140 Wien
Das Objekt im Überblick

- **Wohnfläche:** 53,31 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Exklusive Terrassenlage mit Eigengarten)
- **Zustand:** Erstbezug (Hochwertige Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** 17,26 m² Aussichtsterrasse + 60,47 m² privater Eigengarten

Objektbeschreibung
Das Beste aus zwei Welten: Diese exklusive 2-Zimmer-Erstbezugwohnung bietet Ihnen den seltenen Luxus einer **Gartenwohnung im 1. Obergeschoss**. Durch die besondere Architektur des Gebäudes genießen Sie hier sowohl die erhöhte Sicherheit und den schönen Ausblick des ersten Stocks als auch ein riesiges, privates Grünparadies. Auf über 53 m² perfekt aufgeteilter Wohnfläche erwartet Sie moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Das absolute Highlight ist die nahtlose Verbindung von drinnen nach draußen: Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus betreten Sie direkt die großzügige, über 17 m² große Terrasse. Von dort führt Ihr Weg direkt weiter in den beeindruckenden, **60,47 m² großen Eigengarten** – Ihre private Ruheoase für Grillabende, Sonnenbäder oder Urban Gardening mitten in der Stadt.

Die Raumaufteilung & Komfortmerkmale
Der Grundriss ist perfekt durchdacht und holt das Maximum aus jedem Quadratmeter heraus:

- **Vorraum:** Zentraler Eingangsbereich mit optimalem Platz für eine Garderobe.
- **Wohn-Essraum:** Der helle und offene Lebensmittelpunkt der Wohnung. Er bietet reichlich Platz für eine moderne Einbauküche und eine gemütliche Wohnlandschaft. Die Fensterfronten lassen sich weit öffnen und führen direkt auf die Terrasse und in den Garten.
- **Schlafzimmer:** Ein ruhiger Rückzugsort mit Wohlfühlgarantie. Besonders charmant: Auch von hier aus haben Sie einen direkten Ausgang auf die Terrasse – perfekt, um morgens mit Blick ins Grüne aufzuwachen.
- **Badezimmer:** Elegant und zeitlos gestaltet, ausgestattet mit einer modernen Dusche.
- **Separates WC:** Komfortabel vom Badezimmer getrennt und direkt vom Vorraum aus begehbar.
- **Abstellraum:** Praktischer und unverzichtbarer Stauraum direkt in der Wohnung (für Waschmaschine, Haushaltsgeräte und Vorräte).

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: € 406.900
Betriebskosten : € 171,74 (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

Abstellraum | Gartennutzung | Keller | Neubau | Personenaufzug

Weitere Details

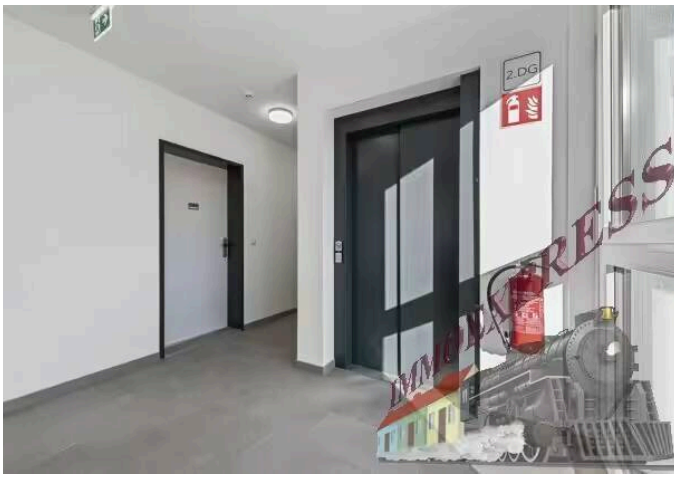
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	14. Penzing
Lage	W Westen
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	171,74 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	171,74 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	171,74 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Wohnfläche	53,31 m²
Gesamtfläche	131,04 m²
Separate WCs	1

Terrassen	1
Terrassenfläche	17,26 m²
Gartenfläche	60,47 m²
Heizart	Erdwärme
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche
Fenster-Material	Alu
Separates WC	1
Zustand	Erstbezug

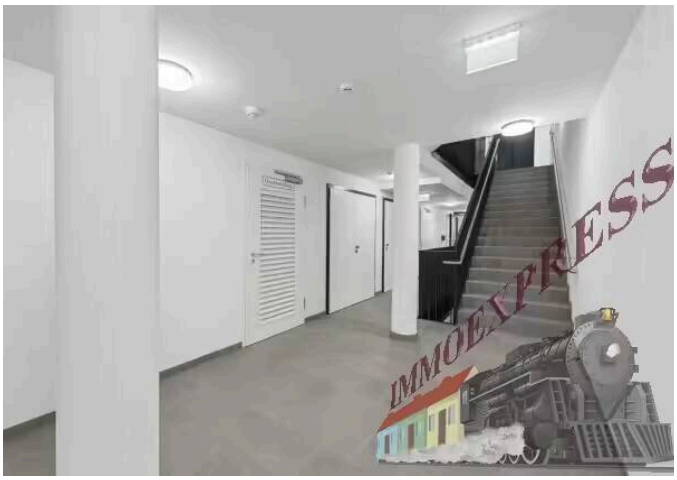
Energieausweis

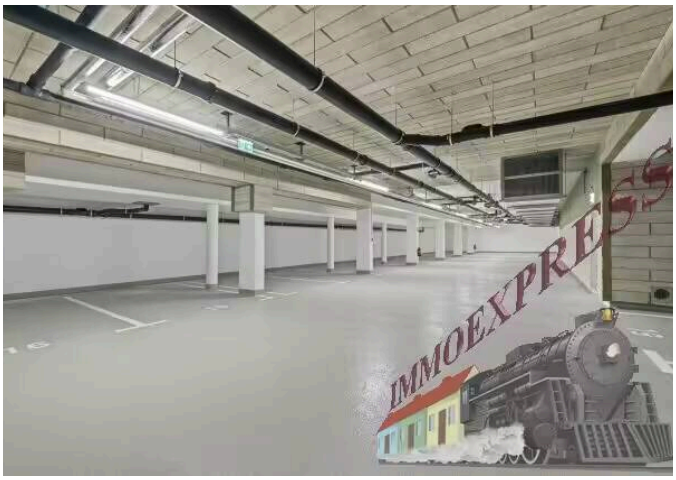
Energieklasse	B
Kennwert	40,50 kWh/(m²*a)

Impressionen

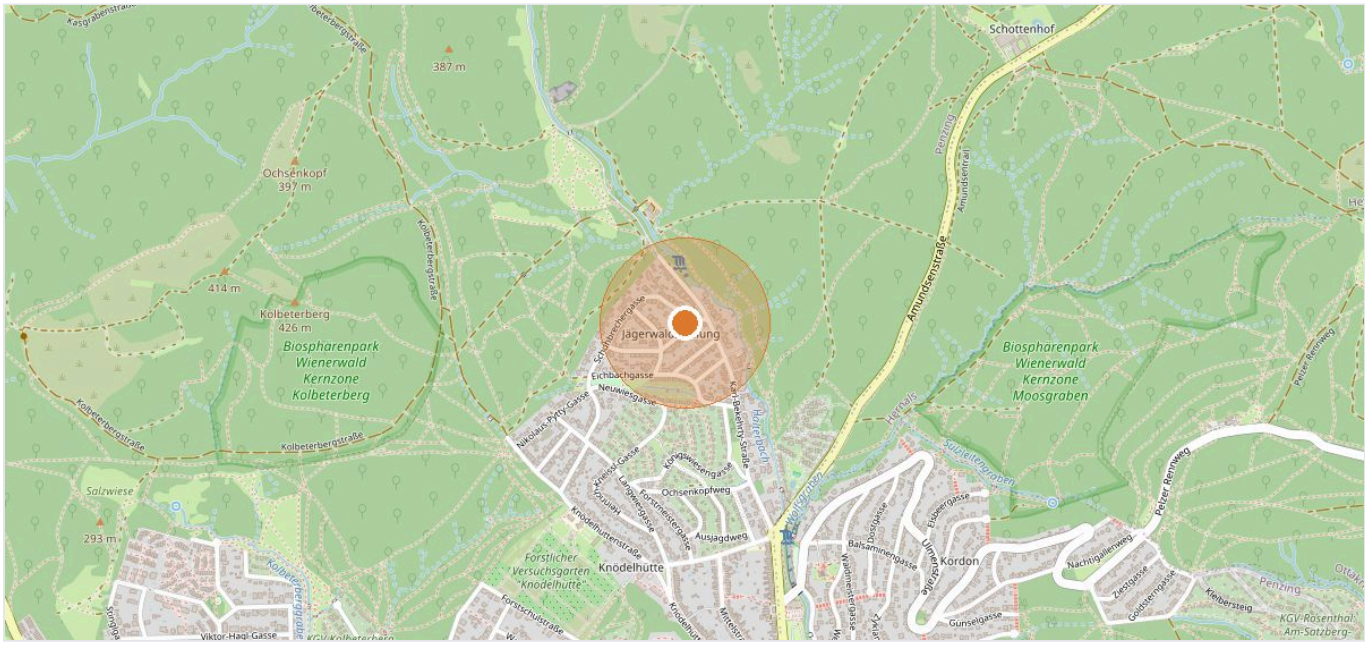








Lage



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=302393

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.