EXPOSÉ

Objektnummer O2100169399 · Stand 19.11.2026

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

1140 Wien

ZU VERKAUFEN

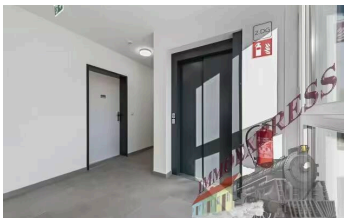
406.900 €

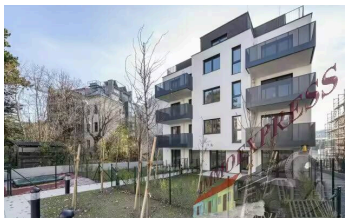


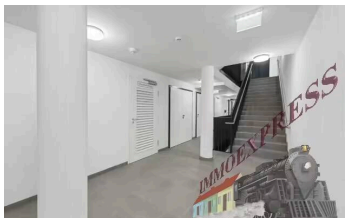


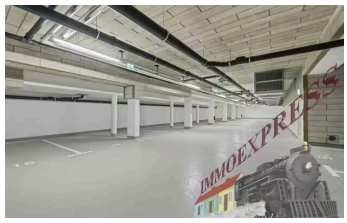


Wohn-/Nutzfläche	53 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Objektart	Wohnung
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100169399









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).

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	**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**

ENERGIEAUSWEIS

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

IHR ANSPRECHPARTNER

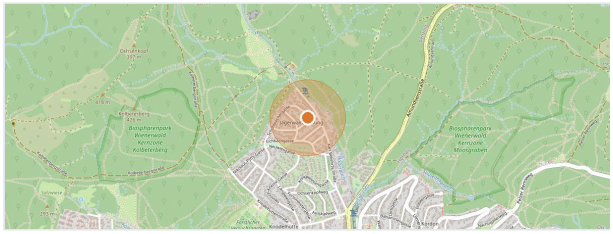


Manuela Kebhart
Mobil: +43 676 357 20 31
E-Mail: m.kebhart@immo.express

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=302393