

Erstbezug – Perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon im 3. OG in 1140 Wien

Wohnung · 1140 Wien

ZU VERKAUFEN
488.300 €

67 m²	3	2025
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer	Baujahr

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	67 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100169400
Baujahr	2025		

Beschreibung

Stilvolles Familien- oder Home-Office-Domizil
Das Objekt im Überblick

- **Wohnfläche:** 67,19 m²
- **Etage:** 3. Obergeschoss
- **Zustand:** Erstbezug (Moderne, hochwertige Neubauqualität)
- **Zimmer:** 3 (Großzügiger Wohn-Essbereich & 2 separate Schlaf-/Arbeitszimmer)
- **Außenflächen:** 5,76 m² geschützte Loggia + ca. 1,85 m² Balkon
- **Raumaufteilung:** 100 % zentral begehbar – maximale Privatsphäre
- **Objektbeschreibung**
  Willkommen in dieser perfekt geschnittenen 3-Zimmer-Eigentumswohnung! Auf ca. 67 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss erwartet Sie ein modernes, lichtdurchflutetes Zuhause im Erstbezug. Dank der idealen Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie hervorragend für junge Familien, Paare mit Platzbedarf für ein Home-Office oder als erstklassige, wertbeständige Anlegerwohnung.
  Ein besonderes Highlight ist der charmante Außenbereich im Wohn-Esszimmer: Die Kombination aus einer geschützten Loggia (5,76 m²) und dem direkt anschließenden Balkon (ca. 1,85 m²) bietet Ihnen den idealen Ort für entspannte Stunden an der frischen Luft – wettergeschützt und dennoch offen für die Sonne.

  Die Raumaufteilung
  Dieser Grundriss setzt Maßstäbe in Sachen Effizienz und Wohnkomfort. Alle Räume werden direkt vom zentralen Vorraum aus betreten. Es gibt keine Durchgangszimmer, was jedem Familienmitglied oder Mitbewohner maximale Privatsphäre garantiert:
- **Vorraum:** Großzügiger, zentraler Eingangsbereich, der alle Räume der Wohnung perfekt miteinander verbindet.
- **Wohn-Essraum:** Das Herzstück der Wohnung. Ein heller, einladender Raum für eine moderne offene Küche, einen Essplatz und eine gemütliche Wohnlandschaft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Loggia und den Balkon.
- **Schlafzimmer 1:** Großzügig bemessen, ideal als Hauptschlafzimmer mit Platz für ein großes Doppelbett und einen Schrank.
- **Schlafzimmer 2:** Perfekt geeignet als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als ruhiges, helles Home-Office.
- **Badezimmer:** Modern und elegant gestaltet, ausgestattet mit einer hochwertigen Dusche.
- **Separates WC:** Komfortabel vom Badezimmer getrennt und direkt vom Flur aus begehbar.
- **Abstellraum:** Der unverzichtbare Stauraum in der Wohnung für Waschmaschine, Staubsauger und Haushaltsvorräte.

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: € 488.300
Betriebskosten : € 188,10 (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 | Keller | Neubau | Personenaufzug

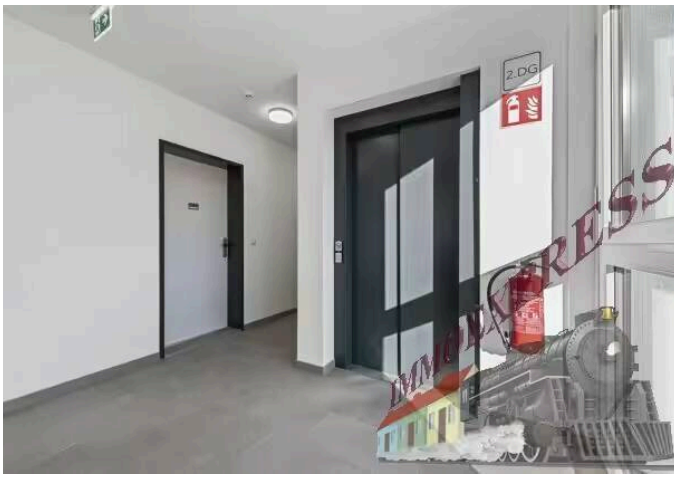
Weitere Details

Bezirk	Wien
Stadtbezirk	14. Penzing
Lage	W Westen
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	188,10 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	188,10 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	188,10 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Wohnfläche	67,19 m²
Gesamtfläche	74,8 m²
Balkone	1
Balkonfläche	1,85 m²
Loggien	1
Loggiafläche	5,76 m²
Heizart	Erdwärme
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche
Fenster-Material	Alu
Separates WC	1
Zustand	Erstbezug

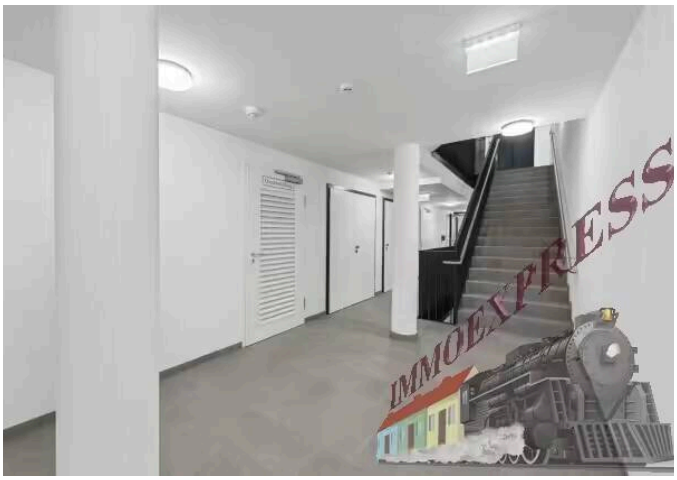
Energieausweis

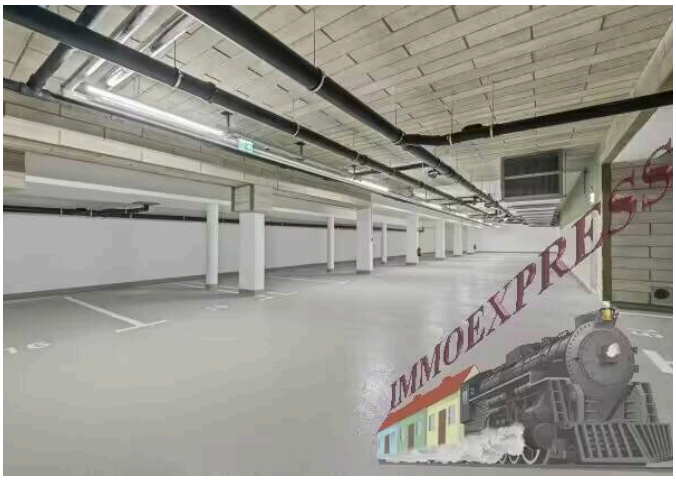
Energieklasse	B
Kennwert	40,50 kWh/(m²*a)

Impressionen

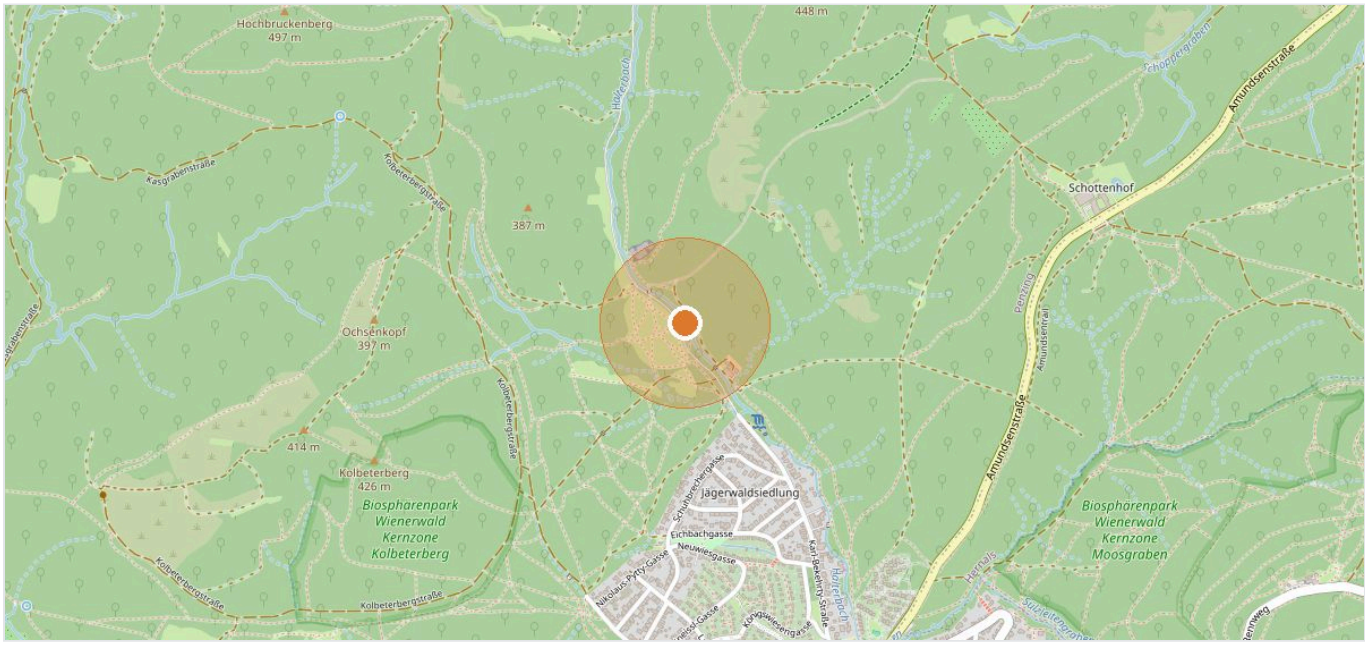








Lage



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=302399

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.