EXPOSÉ

Objektnummer O2100169400 · Stand 19.11.2026

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

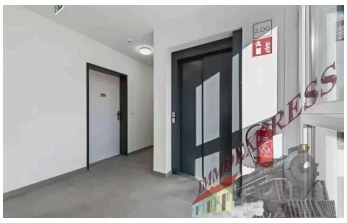
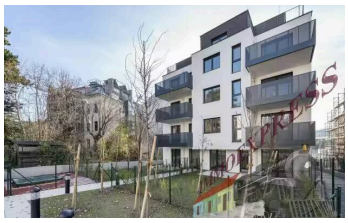
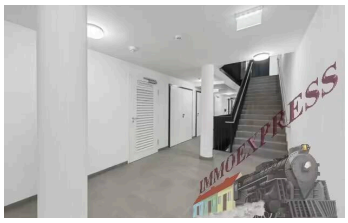
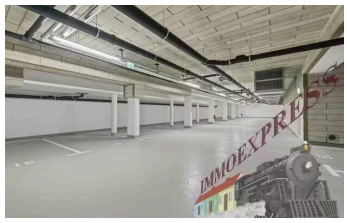
1140 Wien

ZU VERKAUFEN

488.300 €



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

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.

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

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**

ENERGIEAUSWEIS

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

IHR ANSPRECHPARTNER

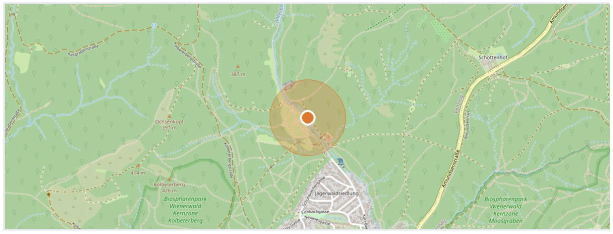


Manuela Kebhart
Mobil: +43 676 357 20 31
E-Mail: m.kebhart@immo.express

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=302399