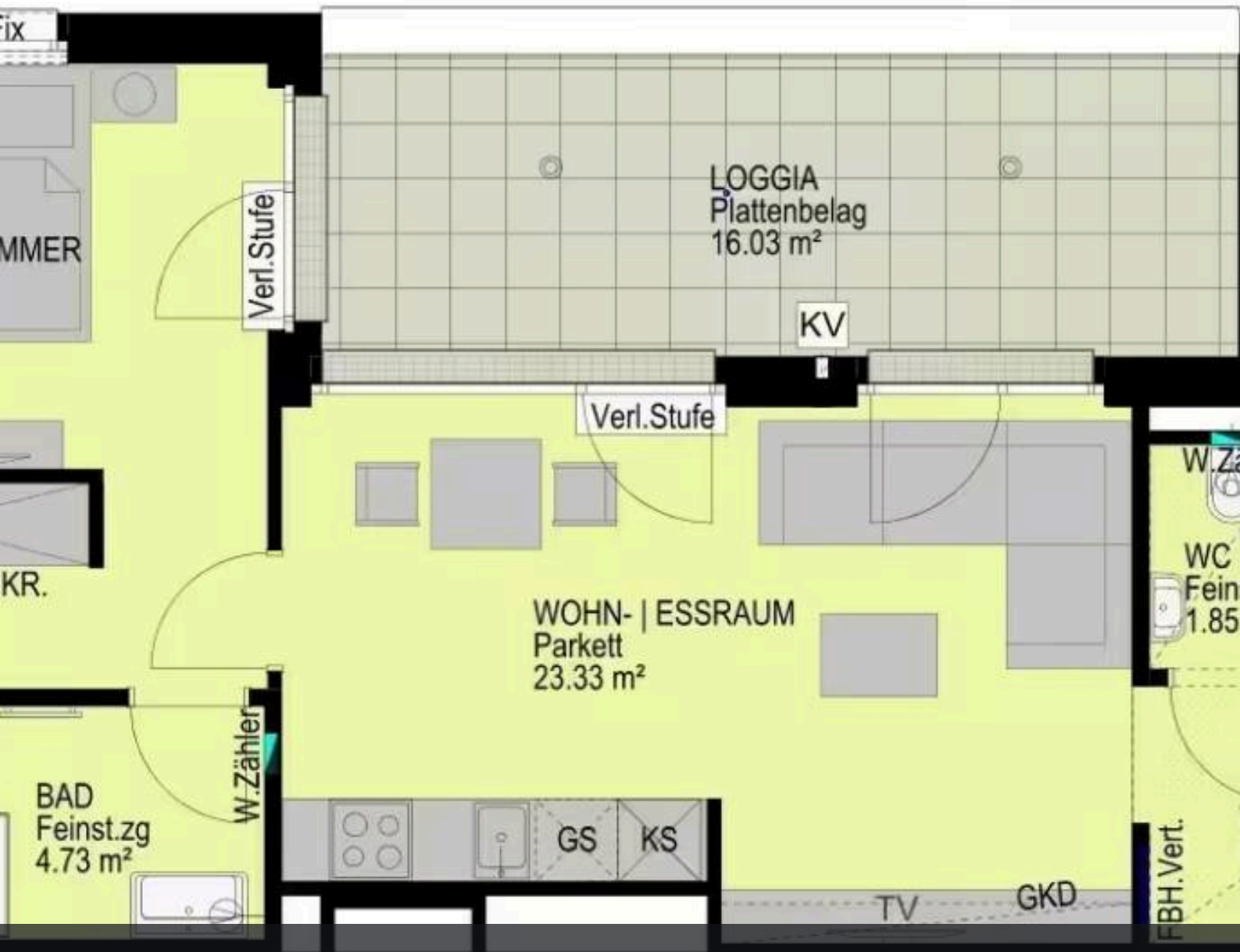




WIEN @EN · GROUND-FLOOR APARTMENT

Erstbezug – Stilvolle 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Loggia in 1140 Wien

308.400 €

FOR SALE

56 m²

LIVING/USABLE AREA

2

ROOMS

2025

YEAR BUILT

Erstbezug – Stilvolle 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Loggia in 1140 Wien

308.400 €

FOR SALE

Living/usable area **56 m²**Rooms **2**Bathrooms **1**Year built **2025**Property type **Ground-floor apartment**

Offer

For sale

Property ID **O2100169396**Energy class **B**Energy index **40,50 kWh/(m²*a)**

Das Objekt im Überblick

- **Adresse:** Linzer Straße, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** 56,00 m²
- **Etage:** Erdgeschoss (Komfortabel und barrierefrei erreichbar)
- **Zustand:** Erstbezug (Hochwertige Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Großzügiger Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum)
- **Außenfläche:** 1 große Loggia (16,03 m²)

Die Raumaufteilung & Highlights

Der Grundriss dieser Wohnung überzeugt durch eine hocheffiziente Raumnutzung und exklusiven Komfort:

Vorraum: Zentraler Eingangsbereich mit direktem Zugang zu allen wichtigen Nebenräumen.

Wohn-Essraum: Der helle, offene Mittelpunkt für Kochen, Essen und Leben. Große Glasfronten fluten den Raum mit Tageslicht und führen direkt hinaus auf die großzügige Loggia (16,03 m²).

Schlafzimmer mit Schrankraum: Ein wahrer Luxus! Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen, separat begehbaren **Schrankraum** – der Traum für perfekte Ordnung und ein aufgeräumtes Schlafambiente.

Badezimmer: Modern und elegant gestaltet, ausgestattet mit einer komfortablen Dusche.

Separates WC: Praktisch getrennt vom Badezimmer und bequem über den Vorraum erreichbar.

Abstellraum: Wertvoller Stauraum direkt in der Wohnung für Haushaltsgeräte, Vorräte und die Waschmaschine.

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: € 308.400

Betriebskosten : € 160,84 (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

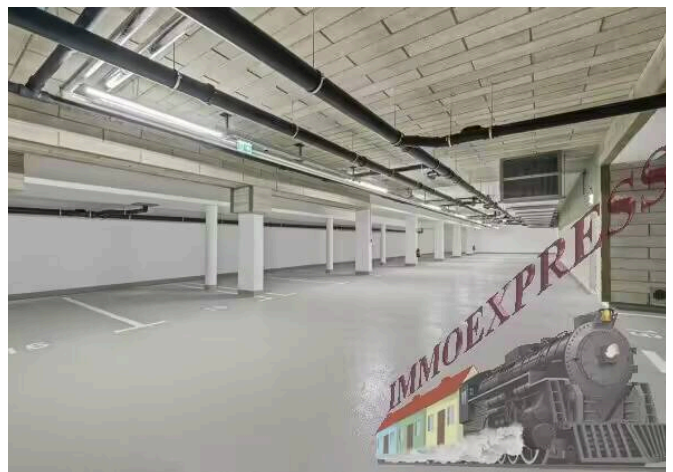
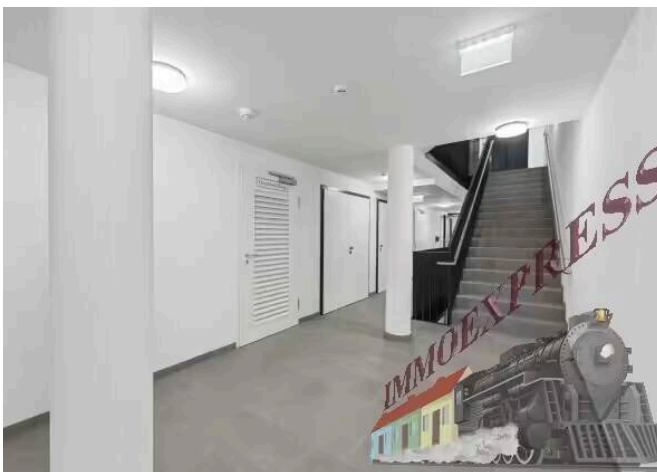
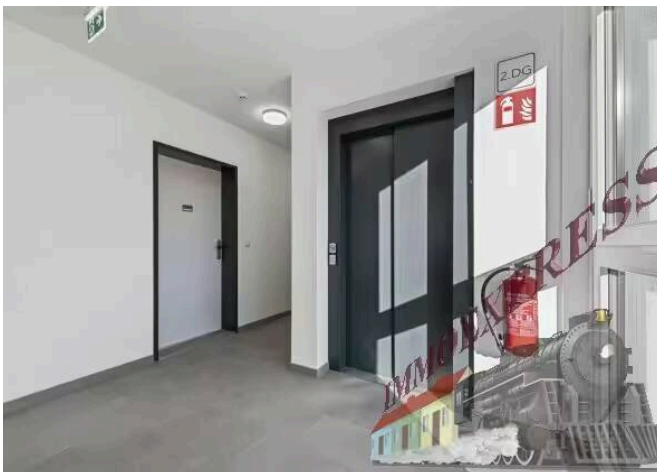
+43 6763572031

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.

IMPRESSIONS



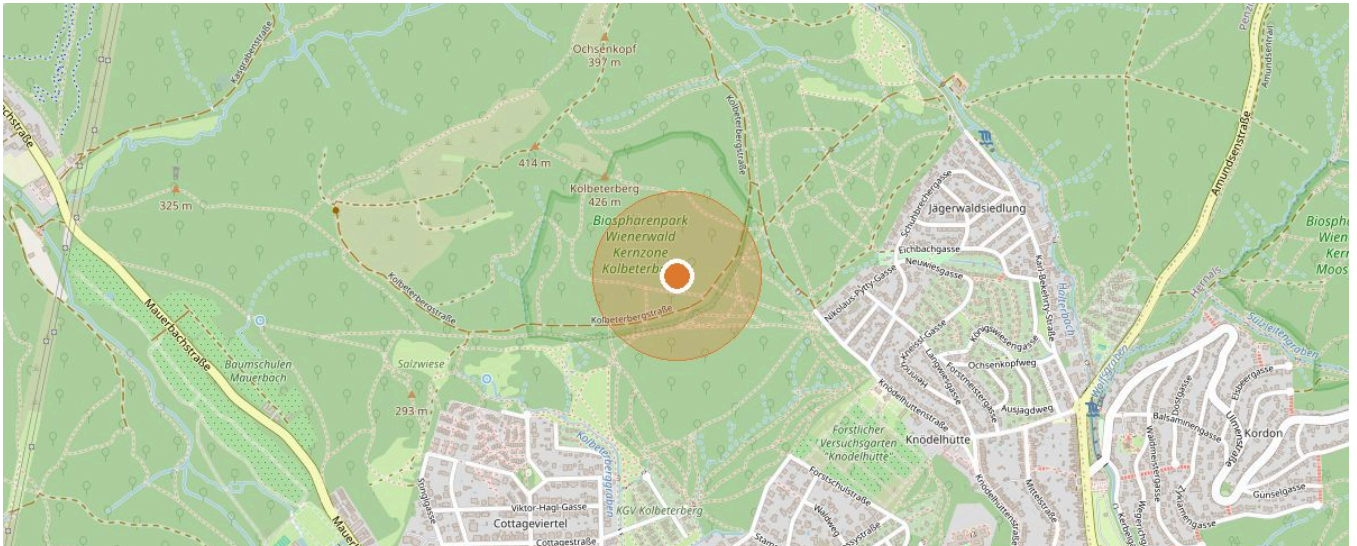
FEATURES

— Storeroom	— Basement	— Elevator
— Garden access	— New Building	

FURTHER DETAILS

District	Wien	Total Area	72,03 m²
City District	14. Penzing	Lavatories	1
Location Quality	W Westen	Loggias	1
Monthly Service Charges	160,84 €	Loggia Space	16,03 m²
Operational Service Charges excl. VAT	160,84 €	Heating Type	Geothermal
Monthly Costs excl. VAT	160,84 €	Flooring	Parquet
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis	Window Type	Aluminium
Living Area	56 m²	Condition	First occupancy

LOCATION & YOUR CONTACT



1140 Wien · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Manuela Kebhart

Mobile: +43 676 357 20 31

Email: m.kebhart@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Property ID O2100169396 · As of 14.10.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.