



PROPERTY EXPOSÉ

Property ID O2100169397 · As of 14.10.2026

Erstbezug – Moderne 2-Zimmer-Obergeschosswohnung mit einer Loggia in 1140 Wien

1140 Wien

FOR SALE

344.800 €

Living/usable area	48 m ²
Rooms	2
Bathrooms	1
Year built	2025
Property type	Ground-floor apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100169397

DESCRIPTION

Das Objekt im Überblick

- **Adresse:** Linzer Straße, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** 48,19 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Zentral begehbar)
- **Zustand:** Erstbezug (Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** Loggia mit 7,70 m²

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort, perfekte Raumaufteilung. Als Erstbezug bietet Ihnen diese Immobilie die einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume auf höchstem Niveau zu realisieren.

Die Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss.

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Wohn-Essraum:** Das Herzstück der Wohnung. Lichtdurchflutet und großzügig geplant, bietet es den perfekten Raum für eine moderne Küche und eine gemütliche Couch-Landschaft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 7,70 m² große Loggia
- **Schlafzimmer:** Ihr privater Rückzugsort
- **Badezimmer:** Modern gestaltet und mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet.
- **Separates WC:** Komfortabel vom Badezimmer getrennt und vom Flur aus begehbar.

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.

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Storeroom · Garden access · Basement · New Building · Elevator

ENERGY CERTIFICATE

Energy class **B**

FURTHER DETAILS

District	Wien
City District	14. Penzing
Location Quality	W Westen
Monthly Service Charges	136,30 €
Operational Service Charges excl. VAT	136,30 €
Monthly Costs excl. VAT	136,30 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	48,19 m ²

Energy index	40,50 kWh/(m ² *a)
--------------	-------------------------------

YOUR CONTACT



Manuela Kebhart

Mobile: +43 676 357 20 31

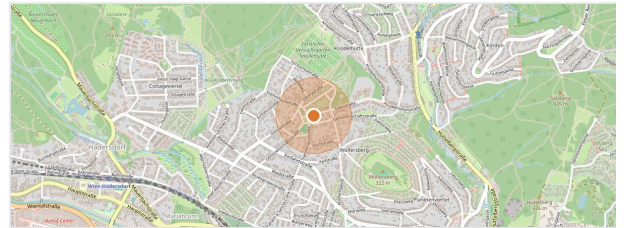
Email: m.kebhart@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

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. View online: <https://immo.express/en/en/?p=302293>