PROPERTY EXPOSÉ

WIEN @EN · GROUND-FLOOR APARTMENT

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

344.800 €	48 m²	2	2025
FOR SALE	LIVING/USABLE AREA	ROOMS	YEAR BUILT

DESCRIPTION

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

344.800 €
FOR SALE

Living/usable area	48 m²	Offer	For sale
Rooms	2	Property ID	O2100169397
Bathrooms	1	Energy class	B
Year built	2025	Energy index	40,50 kWh/(m²*a)
Property type	Ground-floor apartment		

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.

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: € 344.800
Betriebskosten : € 136,30 (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.

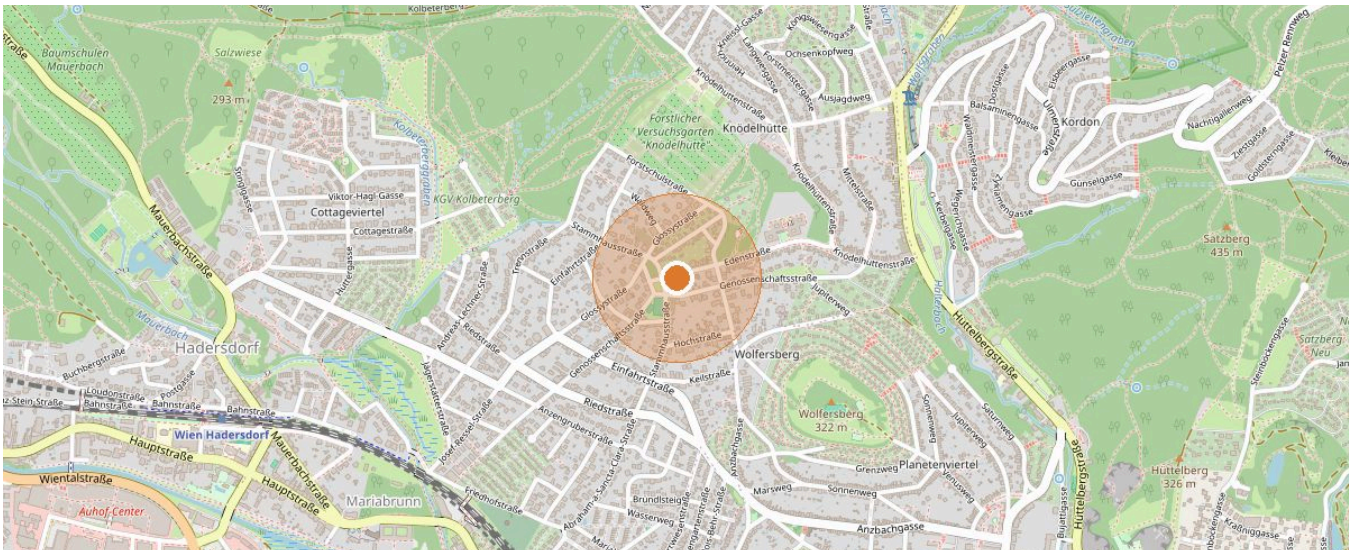
FEATURES

- Storeroom
- Basement
- Elevator
- Garden access
- New Building

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 m²**
Total Area	**55,89 m²**
Lavatories	**1**
Loggias	**1**
Loggia Space	**7,7 m²**
Heating Type	**Geothermal**
Flooring	**Parquet**
Window Type	**Aluminium**
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 O2100169397 · As of 15.10.2026

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.