



PROPERTY EXPOSÉ

WIEN @EN · APARTMENT

Erstbezug – Moderne 2-Zimmer- 1.Obergeschosswohnung mit einer Loggia in 1140 Wien

284.300 €

FOR SALE

42 m²

LIVING/USABLE AREA

2

ROOMS

2025

YEAR BUILT

Erstbezug – Moderne 2-Zimmer-1.Obergeschosswohnung mit einer Loggia in 1140 Wien

284.300 €

FOR SALE

Living/usable area **42 m²**Rooms **2**Bathrooms **1**Year built **2025**Property type **Apartment**

Offer

For sale

Property ID **O2100169398**Energy class **B**Energy index **40,50 kWh/(m²*a)**

Das Objekt im Überblick

- **Adresse:** Linzer Straße, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** 42,78 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Zentral begehbar)
- **Zustand:** Erstbezug (Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** Loggia mit 4,13 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 und Abstellraum
- **Wohn-Essraum:** Das Herzstück der Wohnung - von hier aus gelangen Sie direkt auf die 4,13 m² große Loggia
- **Schlafzimmer:** Ihr privater Rückzugsort
- **Badezimmer mit WC:** Modern gestaltet und mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet.

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: € 284.300
Betriebskosten : € 109,04 (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

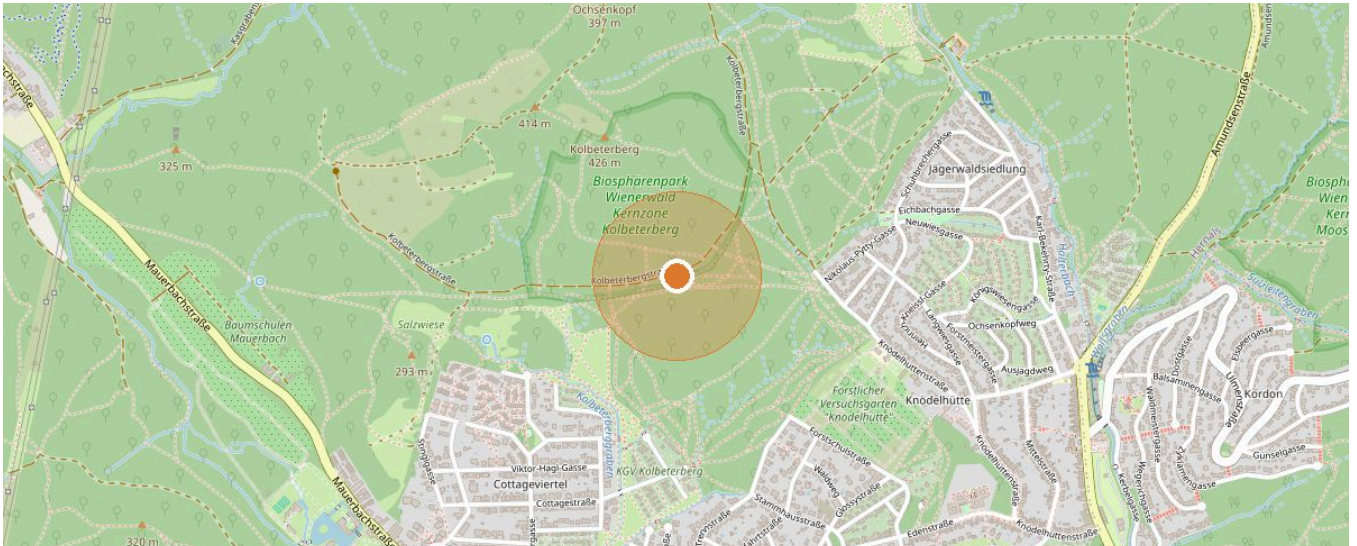
— Storeroom	— Basement	— Elevator
— Garden access	— New Building	

FURTHER DETAILS

District	Wien
City District	14. Penzing
Location Quality	W Westen
Monthly Service Charges	109,04 €
Operational Service Charges excl. VAT	109,04 €
Monthly Costs excl. VAT	109,04 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	42,78 m²
Total Area	46,91 m²

Loggias	1
Loggia Space	4,13 m²
Heating Type	Geothermal
Flooring	Parquet
Bath Features	Shower
Window Type	Aluminium
Separate WC	1
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 O2100169398 · 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.