



Ihr privates Gartenparadies in sehr guter Lage Erstbezug – Einzigartige 2-Zimmer- Gartenwohnung mit XXL-Terrasse im 1. OG in 1140 Wien

1140 Wien

FOR SALE

406.900 €

Living/usable area	53 m ²
Rooms	2
Bathrooms	1
Year built	2025
Property type	Apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100169399

DESCRIPTION

Erstbezug – Einzigartige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit XXL-Terrasse im 1. OG in 1140 Wien

Das Objekt im Überblick

- **Wohnfläche:** 53,31 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Exklusive Terrassenlage mit Eigengarten)
- **Zustand:** Erstbezug (Hochwertige Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** 17,26 m² Aussichtsterrasse + 60,47 m² privater Eigengarten

Objektbeschreibung

Das Beste aus zwei Welten: Diese exklusive 2-Zimmer-Erstbezugwohnung bietet Ihnen den seltenen Luxus einer **Gartenwohnung im 1. Obergeschoss**. Durch die besondere Architektur des Gebäudes genießen Sie hier sowohl die erhöhte Sicherheit und den schönen Ausblick des ersten Stocks als auch ein riesiges, privates Grünparadies. Auf über 53 m² perfekt aufgeteilter Wohnfläche erwartet Sie moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Das absolute Highlight ist die nahtlose Verbindung von drinnen nach draußen: Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus betreten Sie direkt die großzügige, über 17 m² große Terrasse. Von dort führt Ihr Weg direkt weiter in den beeindruckenden,

60,47 m² großen Eigengarten – Ihre private Ruheoase für Grillabende, Sonnenbäder oder Urban Gardening mitten in der Stadt.

Die Raumaufteilung & Komfortmerkmale

Der Grundriss ist perfekt durchdacht und holt das Maximum aus jedem Quadratmeter heraus:

- **Vorraum:** Zentraler Eingangsbereich mit optimalem Platz für eine Garderobe.
- **Wohn-Essraum:** Der helle und offene Lebensmittelpunkt der Wohnung. Er bietet reichlich Platz für eine moderne Einbauküche und eine gemütliche Wohnlandschaft. Die Fensterfronten lassen sich weit öffnen und führen direkt auf die Terrasse und in den Garten.
- **Schlafzimmer:** Ein ruhiger Rückzugsort mit Wohlfühlgarantie. Besonders charmant: Auch von hier aus haben Sie einen direkten Ausgang auf die Terrasse – perfekt, um morgens mit Blick ins Grüne aufzuwachen.
- **Badezimmer:** Elegant und zeitlos gestaltet, ausgestattet mit einer modernen Dusche.
- **Separates WC:** Komfortabel vom Badezimmer getrennt und direkt vom Vorraum aus begehbar.
- **Abstellraum:** Praktischer und unverzichtbarer Stauraum direkt in der Wohnung (für Waschmaschine, Haushaltsgeräte und Vorräte).

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	171,74 €
Operational Service Charges excl. VAT	171,74 €
Monthly Costs excl. VAT	171,74 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	53,31 m ²

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

YOUR CONTACT



Manuela Kebhart

Mobile: +43 676 357 20 31

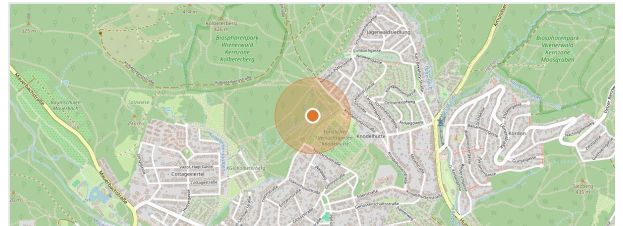
Email: m.kebhart@immo.express



[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=302393>