



PROPERTY EXPOSÉ

Property ID O2100169400 · As of 14.10.2026

Erstbezug – Perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon im 3. OG in 1140 Wien

1140 Wien

FOR SALE

488.300 €

Living/usable area	67 m ²
Rooms	3
Bathrooms	1
Year built	2025
Property type	Apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100169400

DESCRIPTION

Stilvolles Familien- oder Home-Office-Domizil

Das Objekt im Überblick

- **Wohnfläche:** 67,19 m²
- **Etage:** 3. Obergeschoss
- **Zustand:** Erstbezug (Moderne, hochwertige Neubauqualität)
- **Zimmer:** 3 (Großzügiger Wohn-Essbereich & 2 separate Schlaf-/Arbeitszimmer)
- **Außenflächen:** 5,76 m² geschützte Loggia + ca. 1,85 m² Balkon
- **Raumaufteilung:** 100 % zentral begehbar – maximale Privatsphäre
- **Objektbeschreibung**

Willkommen in dieser perfekt geschnittenen 3-Zimmer-Eigentumswohnung! Auf ca. 67 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss erwartet Sie ein modernes, lichtdurchflutetes Zuhause im Erstbezug. Dank der idealen Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie hervorragend für junge Familien, Paare mit Platzbedarf für ein Home-Office oder als erstklassige, wertbeständige Anlegerwohnung. Ein besonderes Highlight ist der charmante Außenbereich im Wohn-Esszimmer: Die Kombination aus einer geschützten Loggia (5,76 m²) und dem direkt anschließenden Balkon (ca. 1,85 m²) bietet Ihnen den idealen Ort für entspannte Stunden an der frischen Luft – wettergeschützt und dennoch offen für die Sonne.

Die Raumaufteilung

Dieser Grundriss setzt Maßstäbe in Sachen Effizienz und Wohnkomfort. Alle Räume werden direkt vom zentralen Vorraum aus betreten. Es gibt keine Durchgangszimmer, was jedem Familienmitglied oder Mitbewohner maximale Privatsphäre garantiert:

- **Vorraum:** Großzügiger, zentraler Eingangsbereich, der alle Räume der Wohnung perfekt miteinander verbindet.
- **Wohn-Essraum:** Das Herzstück der Wohnung. Ein heller, einladender Raum für eine moderne offene Küche, einen Essplatz und eine gemütliche Wohnlandschaft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Loggia und den Balkon.
- **Schlafzimmer 1:** Großzügig bemessen, ideal als Hauptschlafzimmer mit Platz für ein großes Doppelbett und einen Schrank.
- **Schlafzimmer 2:** Perfekt geeignet als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als ruhiges, helles Home-Office.
- **Badezimmer:** Modern und elegant gestaltet, ausgestattet mit einer hochwertigen Dusche.
- **Separates WC:** Komfortabel vom Badezimmer getrennt und direkt vom Flur aus begehbar.
- **Abstellraum:** Der unverzichtbare Stauraum in der Wohnung für Waschmaschine, Staubsauger und Haushaltsvorräte.

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Storeroom · Basement · New Building · Elevator

FURTHER DETAILS

District **Wien**

ENERGY CERTIFICATE

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

City District	14. Penzing
Location Quality	W Westen
Monthly Service Charges	188,10 €
Operational Service Charges excl. VAT	188,10 €
Monthly Costs excl. VAT	188,10 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	67,19 m²

YOUR CONTACT



Manuela Kebhart

Mobile: +43 676 357 20 31

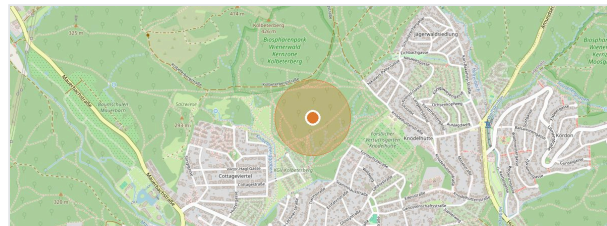
Email: m.kebhart@immo.express



[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=302399>