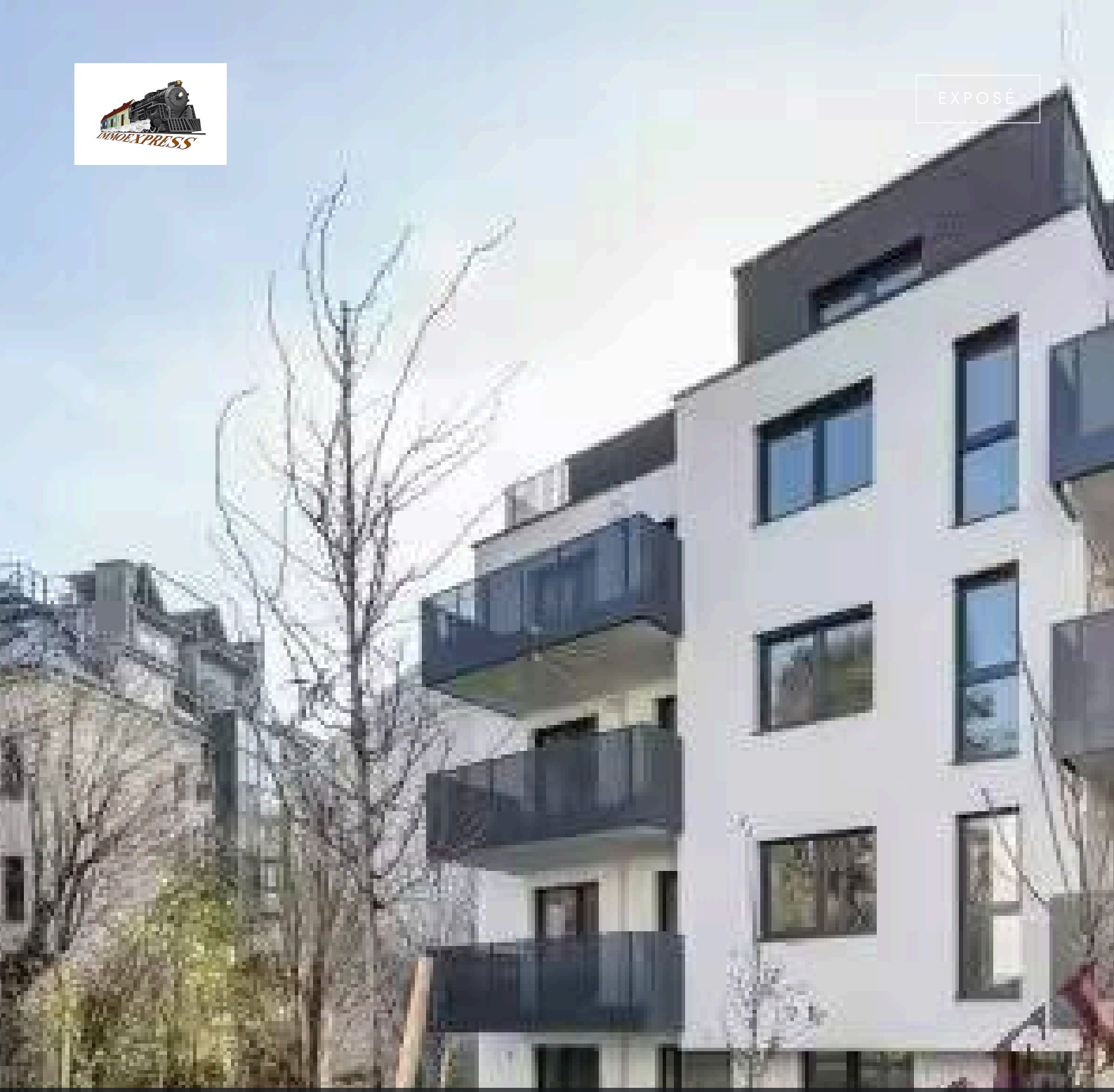
EXPOSÉ



WIEN · ÁTICO

Luxuriöses Penthouse-Flair mit gigantischen Freiflächen

1.199.000 €	108 m²	4	2025
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN

Luxuriöses Penthouse-Flair mit gigantischen Freiflächen

1.199.000 €
EN VENTA

Superficie	108 m²	Tipo de inmueble	Ático
Habitaciones	4	Oferta	En venta
Baños	2	Referencia	O2100169339
Año de construcción	2025	Índice energético	40,50 kWh/(m²*a)

Luxuriöses Penthouse-Flair mit gigantischen Freiflächen
Erstbezug im 2. Dachgeschoss – 1140 Wien, Linzer Straße
Objektübersicht
Diese neu errichtete Erstbezug Wohnung im 2. Dachgeschoss einer modernen Wohnhausanlage vereint urbanen Komfort und toller Aussicht . Das absolute Highlight dieses Objekts sind die gigantischen Freiflächen, die ein luxuriöses Penthouse-Feeling garantieren.

- **Objekttyp:** Eigentumswohnung / Erstbezug
- **Etage:** 2. Dachgeschoss (DG 2) mit Lift
- **Wohnnutzfläche:** 108,22 m²
- **Terrassenfläche:** 73,44 m² (direkt von den Wohnräumen begehbar)
- **Dachgarten mit Mähroboter und Solardusche:** 117,05 m², dieser schließt unmittelbar an die Terrasse an

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: 1,199 000
Betriebskosten : € 411,63 (inkl. Instandhaltungsrücklage und inkl. Ust)
Heizung/Klima, Strom, Warmwasser, Kaltwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.
Kaufnebenkosten einmalig vom Kaufpreis:
1,1% Eintragungsgebühr

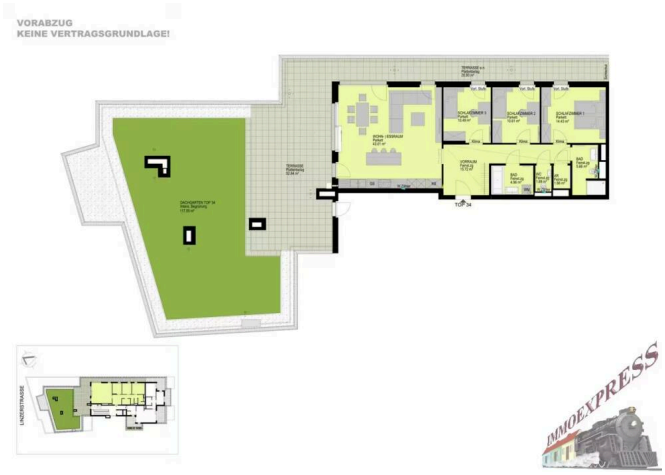
3,5% Grunderwerbsteuer
1,8% Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung zzgl. Barauslagen, Spesen Treuhandkonto und Beglaubigungskosten.
3,6% Maklerprovision inkl. 20% Ust

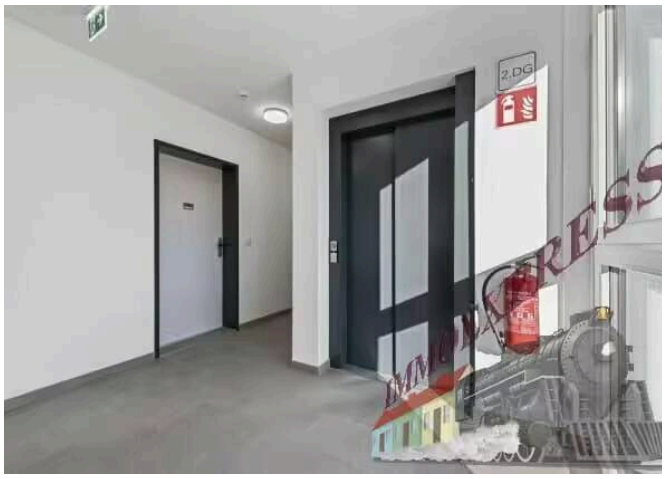
Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung
Frau Manuela Kebhart
+43 6763572031
m.kebhart@immo.express

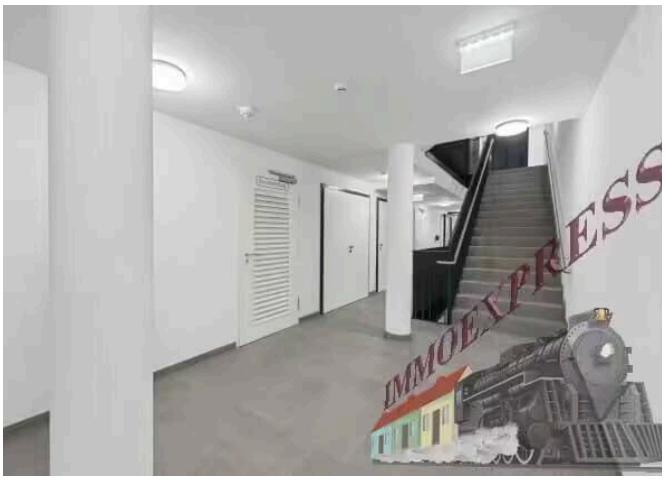
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

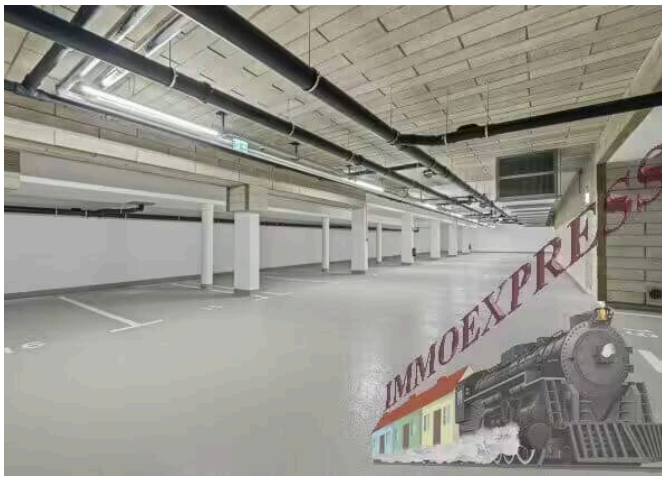
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESIONES









EQUIPAMIENTO

- Uso del jardín
- Sótano
- Obra nueva

MÁS DETALLES

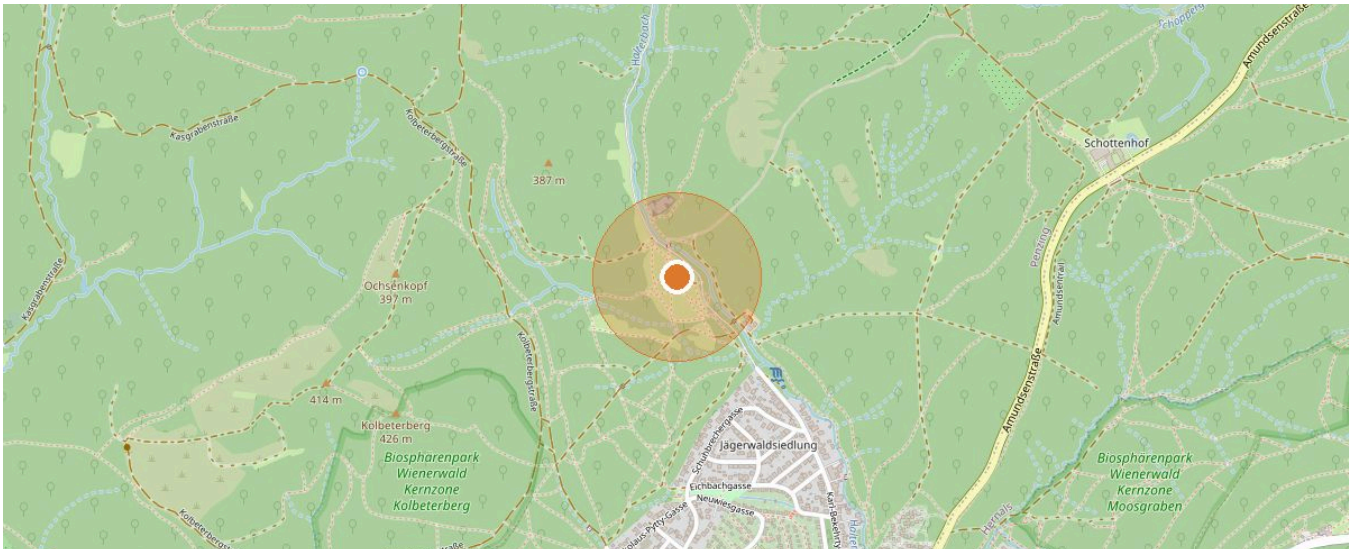
Planta	2
Distrito	Wien
Barrio	14. Penzing

Superficie total	298 m²
Superficie de terraza	73,44 m²
Superficie del jardín	117,05 m²

Ubicación	**W Westen**
Gastos de comunidad mensuales	**411,63 €**
Gastos de explotación sin IVA	**411,63 €**
Gastos mensuales sin IVA	**411,63 €**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Superficie habitable	**108,22 m²**

Fuente de energía de la calefacción	**Geotermia**
Suelos	**Parquet**
Equipamiento del baño	**Bañera**
Tipo de ventanas	**Aluminio**
Aseo independiente	**1**
Estado de conservación	**Primera ocupación**

UBICACIÓN & SU CONTACTO



1140 Wien · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Manuela Kebhart

Móvil: +43 676 357 20 31

Correo: m.kebhart@immo.express

VER EN LÍNEA

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.