EXPOSÉ

Referencia O2100169352 · Fecha 19.11.2026



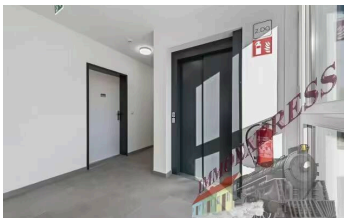
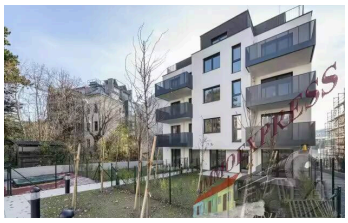
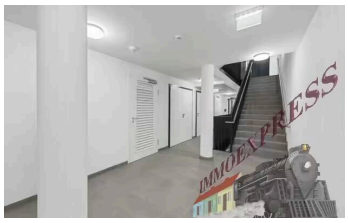
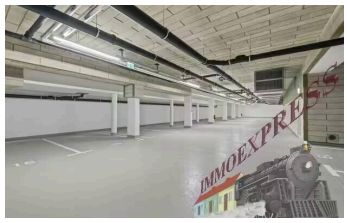
Urbanes Gartenglück – Moderne Erstbezugwohnung mit Terrasse und Eigengarten

1140 Wien

EN VENTA

341.500 €

Superficie	42 m²
Habitaciones	2
Baños	2
Año de construcción	2025
Tipo de inmueble	Vivienda en planta baja
Oferta	En venta
Referencia	O2100169352

DESCRIPCIÓN

Attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung – 1140 Wien, Minorgasse

Objektübersicht

Diese neu errichtete Erstbezug Wohnung im Erdgeschoss einer modernen Wohnhausanlage bietet die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und privatem Rückzugsort im Grünen. Mit kompakter, perfekt durchdachter Wohnfläche und einer traumhaften Kombination aus Terrasse und Eigengarten ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Vorsorgewohnung im grünen 14. Wiener Gemeindebezirk.

- **Objekttyp:** Eigentumswohnung (Erstbezug)
- **Etage:** Erdgeschoss / Gartenetage (barrierefrei erreichbar)
- **Wohnfläche:** 42,10 m²
- **Terrassenfläche:** 12,93 m² (direkt vom Wohnbereich begehbar)
- **Gartenfläche:** 26,68 m² (privater Eigengarten)
- **Zustand:** Neubau / Erstbezug – bezugsfertig

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.

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

EQUIPAMIENTO

Trastero · Uso del jardín · Sótano · Obra nueva · Ascensor de pasajeros

MÁS DETALLES

Planta	2
Distrito	Wien
Barrio	14. Penzing
Ubicación	W Westen
Gastos de comunidad mensuales	142,95 €
Gastos de explotación sin IVA	142,95 €
Gastos mensuales sin IVA	142,95 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Clase energética	B
Índice energético	40,50 kWh/(m²*a)

SU CONTACTO

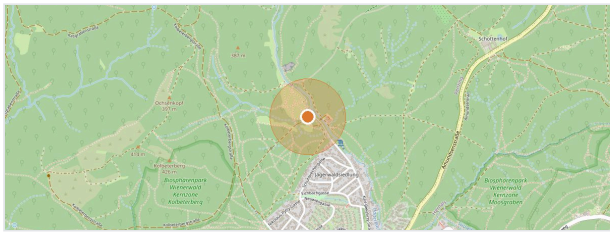


Manuela Kebhart
Móvil: +43 676 357 20 31
Correo: m.kebhart@immo.express

VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

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. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=301210