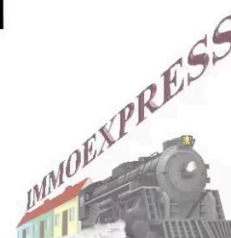




## EXPOSÉ

Referencia O2100169396

Fecha 14.10.2026



## Erstbezug – Stilvolle 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Loggia in 1140 Wien

Vivienda en planta baja · 1140 Wien

EN VENTA

**308.400 €**

**56 m²**

Superficie

**2**

Habitaciones

**2025**

Año de construcción

### Datos clave

Superficie **56 m²**

Habitaciones **2**

Baños **1**

Año de construcción **2025**

Tipo de inmueble

**Vivienda en planta baja**

Oferta

**En venta**

Referencia

**O2100169396**

## ■ Descripción

---

### Das Objekt im Überblick

- **Adresse:** Linzer Straße, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** 56,00 m<sup>2</sup>
- **Etage:** Erdgeschoss (Komfortabel und barrierefrei erreichbar)
- **Zustand:** Erstbezug (Hochwertige Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Großzügiger Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum)
- **Außenfläche:** 1 große Loggia (16,03 m<sup>2</sup>)

### • Die Raumaufteilung & Highlights

Der Grundriss dieser Wohnung überzeugt durch eine hocheffiziente Raumnutzung und exklusiven Komfort:

**Vorraum:** Zentraler Eingangsbereich mit direktem Zugang zu allen wichtigen Nebenräumen.

**Wohn-Essraum:** Der helle, offene Mittelpunkt für Kochen, Essen und Leben. Große Glasfronten fluten den Raum mit Tageslicht und führen direkt hinaus auf die großzügige Loggia (16,03 m<sup>2</sup>).

**Schlafzimmer mit Schrankraum:** Ein wahrer Luxus! Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen, separat begehbaren **Schrankraum** – der Traum für perfekte Ordnung und ein aufgeräumtes Schlafambiente.

**Badezimmer:** Modern und elegant gestaltet, ausgestattet mit einer komfortablen Dusche.

**Separates WC:** Praktisch getrennt vom Badezimmer und bequem über den Vorraum erreichbar.

**Abstellraum:** Wertvoller Stauraum direkt in der Wohnung für Haushaltsgeräte, Vorräte und die Waschmaschine.

### 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: € 308.400

Betriebskosten : € 160,84 ( 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% Vertragsserrichtung 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.

## ■ Equipamiento

Trastero

Uso del jardín

Sótano

Obra nueva

Ascensor de pasajeros

## ■ Más detalles

Distrito **Wien**

Barrio **14. Penzing**

Ubicación **W Westen**

Gastos de comunidad  
mensuales **160,84 €**

Gastos de explotación  
sin IVA **160,84 €**

Gastos mensuales sin  
IVA **160,84 €**

Superficie total **72,03 m²**

Aseos **1**

Galerías **1**

Superficie de la galería **16,03 m²**

Tipo de calefacción **Geotermia**

Suelos **Parquet**

Tipo de ventanas **Aluminio**

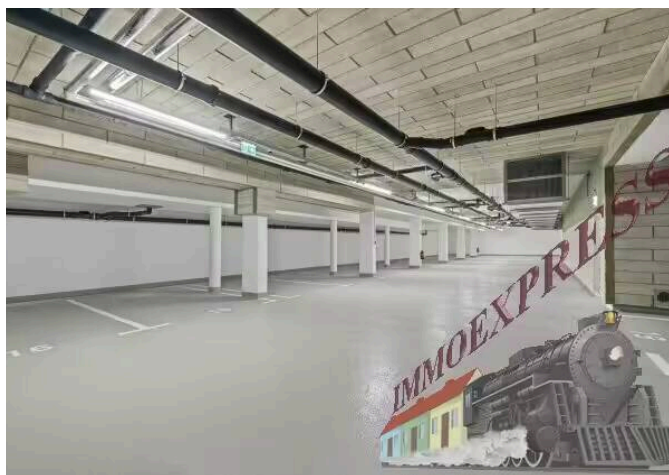
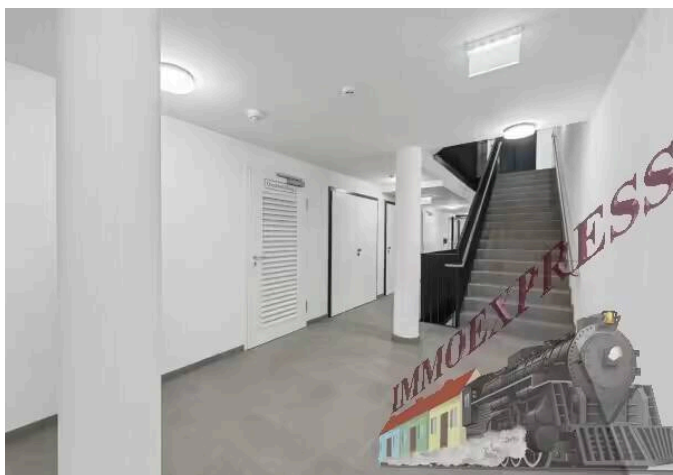
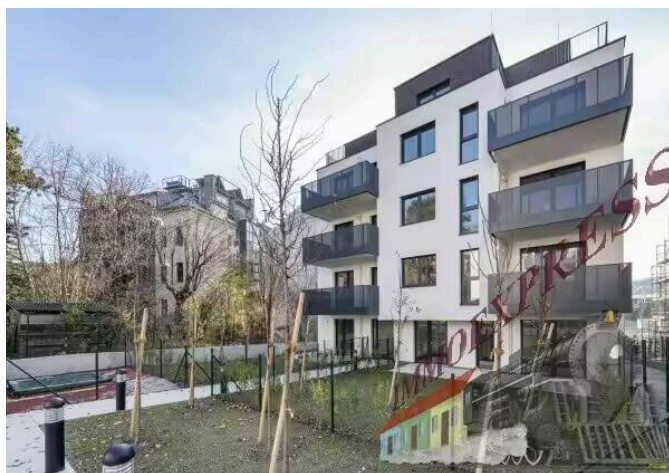
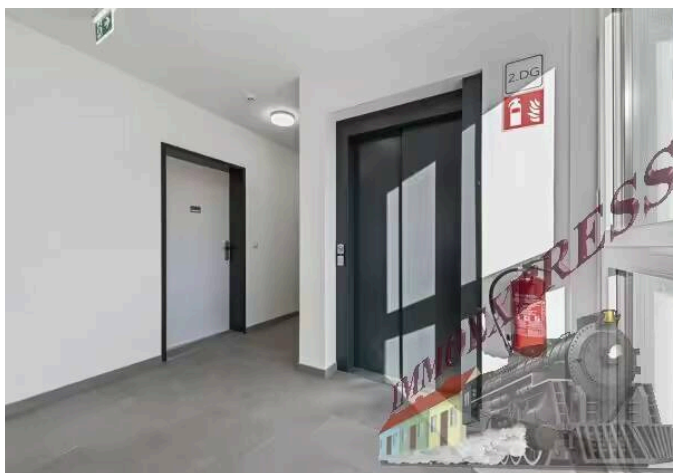
|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Comisión del comprador | <b>3 % zzgl. 20% MwSt. vom<br/>Gesamtkaufpreis</b> |
| Superficie habitable   | <b>56 m<sup>2</sup></b>                            |

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Estado de conservación | <b>Primera ocupación</b> |
|------------------------|--------------------------|

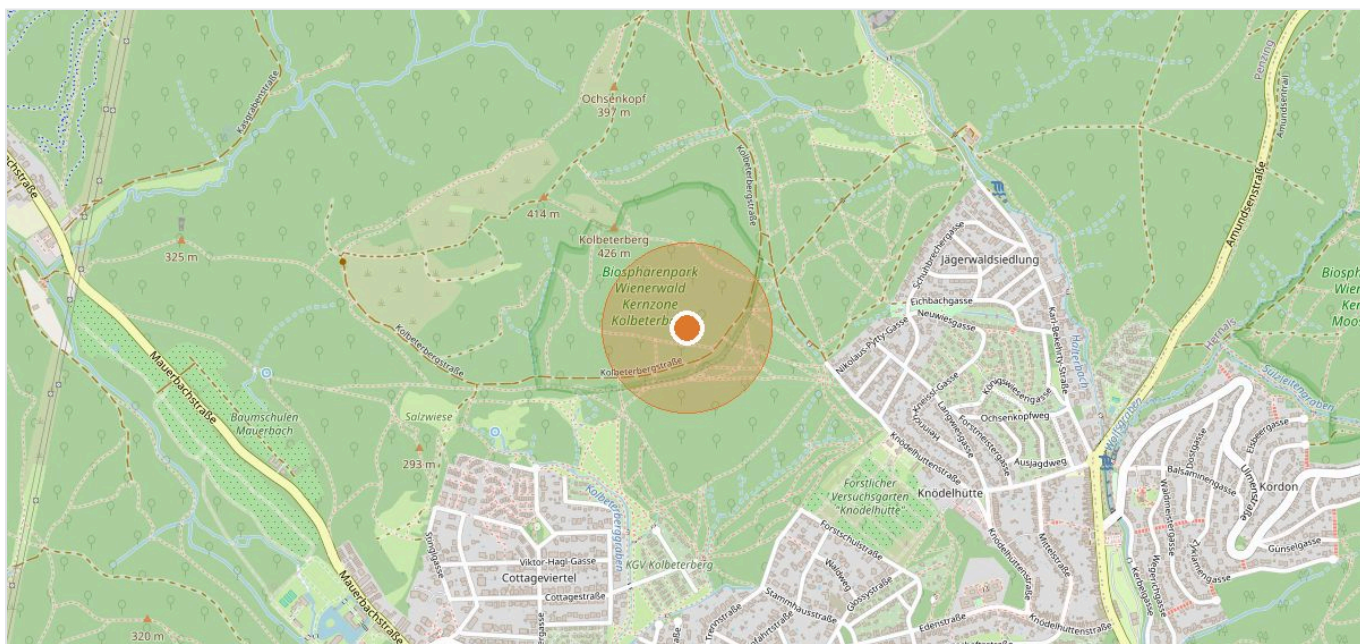
## **Certificado energético**

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Clase energética  | <b>B</b>                           |
| Índice energético | <b>40,50 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |

## Impresiones



## Ubicación



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

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express)

Ver en línea: <https://immo.express/es/es/?p=302208>

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.