



EXPOSÉ

WIEN · VIVIENDA EN PLANTA BAJA

Erstbezug – Moderne 2-Zimmer- Obergeschosswohnung mit einer Loggia in 1140 Wien

344.800 €

EN VENTA

48 m²

SUPERFICIE

2

HABITACIONES

2025

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Erstbezug – Moderne 2-Zimmer-Obergeschosswohnung mit einer Loggia in 1140 Wien

344.800 €
EN VENTA

Superficie	48 m ²
Habitaciones	2
Baños	1
Año de construcción	2025
Tipo de inmueble	Vivienda en planta baja

Oferta	En venta
Referencia	O2100169397
Clase energética	B
Índice energético	40,50 kWh/(m ² *a)

Das Objekt im Überblick

- **Adresse:** Linzer Straße, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** 48,19 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Zentral begehbar)
- **Zustand:** Erstbezug (Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** Loggia mit 7,70 m²

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort, perfekte Raumaufteilung. Als Erstbezug bietet Ihnen diese Immobilie die einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume auf höchstem Niveau zu realisieren.

Die Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss.

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Wohn-Essraum:** Das Herzstück der Wohnung. Lichtdurchflutet und großzügig geplant, bietet es den perfekten Raum für eine moderne Küche und eine gemütliche Couch-Landschaft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 7,70 m² große Loggia
- **Schlafzimmer:** Ihr privater Rückzugsort
- **Badezimmer:** Modern gestaltet und mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet.
- **Separates WC:** Komfortabel vom Badezimmer getrennt und vom Flur aus begehbar.

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: € 344.800
Betriebskosten : € 136,30 (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.

EQUIPAMIENTO

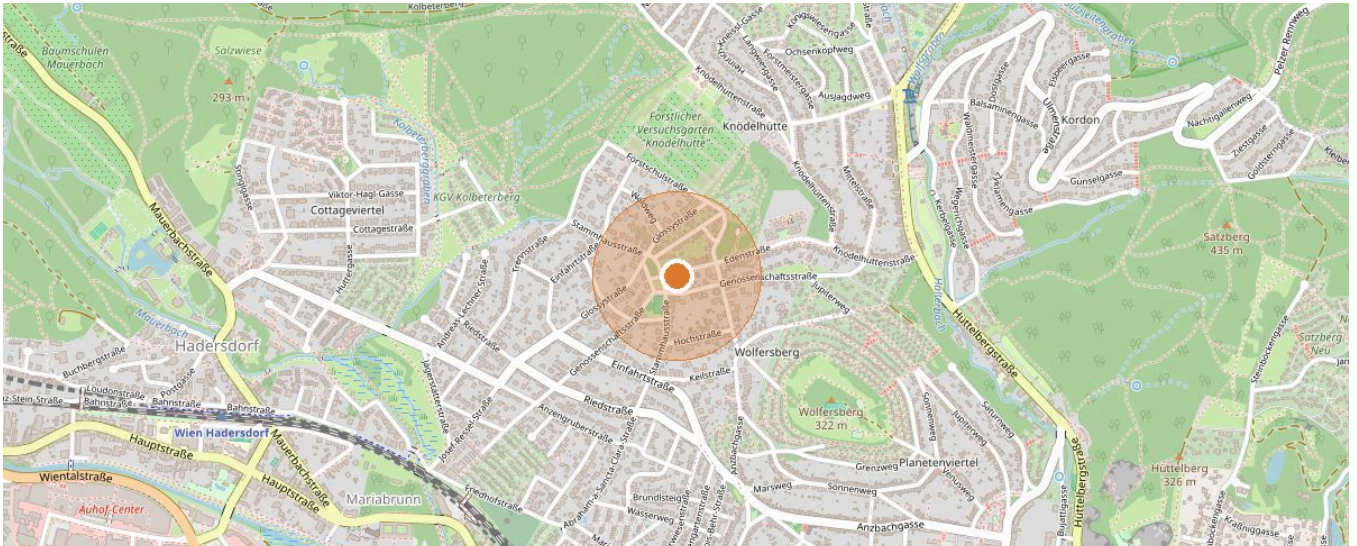
— Trastero	— Sótano	— Ascensor de pasajeros
— Uso del jardín	— Obra nueva	

MÁS DETALLES

Distrito	Wien
Barrio	14. Penzing
Ubicación	W Westen
Gastos de comunidad mensuales	136,30 €
Gastos de explotación sin IVA	136,30 €
Gastos mensuales sin IVA	136,30 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	48,19 m²

Superficie total	55,89 m²
Aseos	1
Galerías	1
Superficie de la galería	7,7 m²
Tipo de calefacción	Geotermia
Suelos	Parquet
Tipo de ventanas	Aluminio
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

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100169397 · Fecha 14.10.2026

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.