



Erstbezug – Moderne 2-Zimmer-1.Obergeschosswohnung mit einer Loggia in 1140 Wien

1140 Wien

EN VENTA

284.300 €

Superficie	42 m ²
Habitaciones	2
Baños	1
Año de construcción	2025
Tipo de inmueble	Apartamento
Oferta	En venta
Referencia	O2100169398

DESCRIPCIÓN

Das Objekt im Überblick

- **Adresse:** Linzer Straße, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** 42,78 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Zentral begehbar)
- **Zustand:** Erstbezug (Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** Loggia mit 4,13 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 und Abstellraum
- **Wohn-Essraum:** Das Herzstück der Wohnung - von hier aus gelangen Sie direkt auf die 4,13 m² große Loggia
- **Schlafzimmer:** Ihr privater Rückzugsort
- **Badezimmer mit WC:** Modern gestaltet und mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet.

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

EQUIPAMIENTO

- 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).

CERTIFICADO ENERGÉTICO

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

Clase energética

B

Índice energético

40,50 kWh/(m²*a)

MÁS DETALLES

Distrito	Wien
Barrio	14. Penzing
Ubicación	W Westen
Gastos de comunidad mensuales	109,04 €
Gastos de explotación sin IVA	109,04 €
Gastos mensuales sin IVA	109,04 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	42,78 m²

SU CONTACTO



Manuela Kebhart

Móvil: +43 676 357 20 31

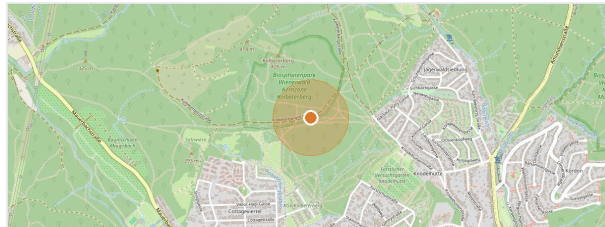
Correo: m.kebhart@immo.express



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=302299>