

**EXPOSÉ**

Referencia O2100169399

Fecha 14.10.2026

Ihr privates Gartenparadies in sehr guter Lage Erstbezug – Einzigartige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit XXL-Terrasse im 1. OG in 1140 Wien

Apartamento · 1140 Wien

EN VENTA

406.900 €**53 m²**

Superficie

2

Habitaciones

2025

Año de construcción

■ Datos clave

Superficie **53 m²**Habitaciones **2**Baños **1**Año de construcción **2025**Tipo de inmueble **Apartamento**Oferta **En venta**Referencia **O2100169399**

■ Descripción

Erstbezug – Einzigartige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit XXL-Terrasse im 1. OG in 1140 Wien Das Objekt im Überblick

- **Wohnfläche:** 53,31 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss (Exklusive Terrassenlage mit Eigengarten)
- **Zustand:** Erstbezug (Hochwertige Neubauqualität)
- **Zimmer:** 2 (Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich & separates Schlafzimmer)
- **Außenflächen:** 17,26 m² Aussichtsterrasse + 60,47 m² privater Eigengarten

Objektbeschreibung

Das Beste aus zwei Welten: Diese exklusive 2-Zimmer-Erstbezugwohnung bietet Ihnen den seltenen Luxus einer **Gartenwohnung im 1. Obergeschoss**. Durch die besondere Architektur des Gebäudes genießen Sie hier sowohl die erhöhte Sicherheit und den schönen Ausblick des ersten Stocks als auch ein riesiges, privates Grünparadies. Auf über 53 m² perfekt aufgeteilter Wohnfläche erwartet Sie moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Das absolute Highlight ist die nahtlose Verbindung von drinnen nach draußen: Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus betreten Sie direkt die großzügige, über 17 m² große Terrasse. Von dort führt Ihr Weg direkt weiter in den beeindruckenden, **60,47 m² großen Eigengarten** – Ihre private Ruheoase für Grillabende, Sonnenbäder oder Urban Gardening mitten in der Stadt.

Die Raumaufteilung & Komfortmerkmale

Der Grundriss ist perfekt durchdacht und holt das Maximum aus jedem Quadratmeter heraus:

- **Vorraum:** Zentraler Eingangsbereich mit optimalem Platz für eine Garderobe.
- **Wohn-Essraum:** Der helle und offene Lebensmittelpunkt der Wohnung. Er bietet reichlich Platz für eine moderne Einbauküche und eine gemütliche Wohnlandschaft. Die Fensterfronten lassen sich weit öffnen und führen direkt auf die Terrasse und in den Garten.
- **Schlafzimmer:** Ein ruhiger Rückzugsort mit Wohlfühlgarantie. Besonders charmant: Auch von hier aus haben Sie einen direkten Ausgang auf die Terrasse – perfekt, um morgens mit Blick ins Grüne aufzuwachen.
- **Badezimmer:** Elegant und zeitlos gestaltet, ausgestattet mit einer modernen Dusche.
- **Separates WC:** Komfortabel vom Badezimmer getrennt und direkt vom Vorraum aus begehbar.
- **Abstellraum:** Praktischer und unverzichtbarer Stauraum direkt in der Wohnung (für Waschmaschine, Haushaltsgeräte und Vorräte).

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: € 406.900

Betriebskosten : € 171,74 (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
- Uso del jardín
- Sótano
- Obra nueva
- Ascensor de pasajeros

■ Más detalles

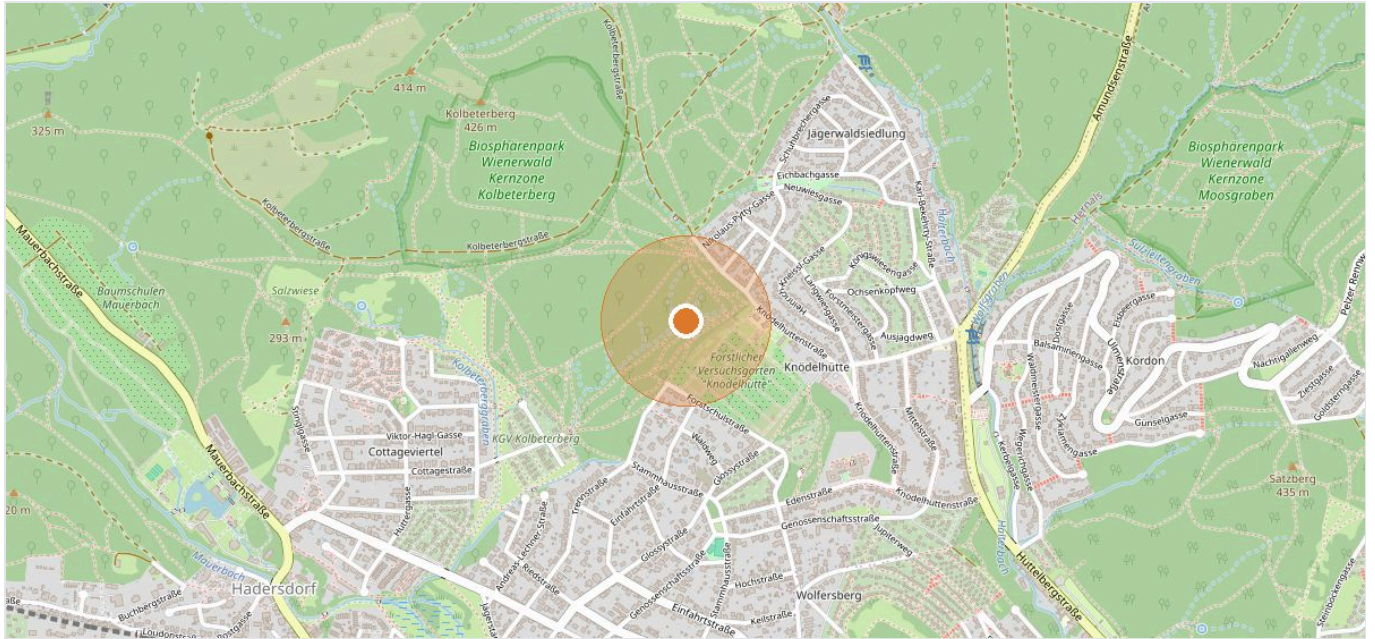
Distrito	Wien
Barrio	14. Penzing
Ubicación	W Westen
Gastos de comunidad mensuales	171,74 €
Gastos de explotación sin IVA	171,74 €
Gastos mensuales sin IVA	171,74 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	53,31 m²
Superficie total	131,04 m²
Aseos	1

Terrazas	1
Superficie de terraza	17,26 m²
Superficie del jardín	60,47 m²
Tipo de calefacción	Geothermia
Suelos	Parquet
Equipamiento del baño	Ducha
Tipo de ventanas	Aluminio
Aseo independiente	1
Estado de conservación	Primera ocupación

■ Certificado energético

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

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

Ver en línea: <https://immo.express/es/es/?p=302393>

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.