



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

1140 Wien

EN VENTA

406.900 €

Superficie	53 m ²
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).

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

EQUIPAMIENTO

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Clase energética

B

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

Índice energético

40,50 kWh/(m²*a)

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

SU CONTACTO



Manuela Kebhart

Móvil: +43 676 357 20 31

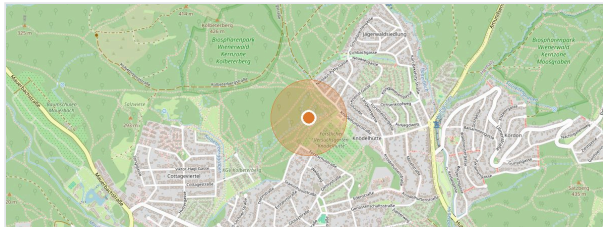
Correo: m.kebhart@immo.express



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=302393>