

**Zwischen Stadt und Wienerwald - Stilvolle
3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Eigengarten in
ruhiger Wohnlage in Wien-Penzing**



Objektnummer: 6674/393

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,25 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,65 m ²
Keller:	5,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	603.750,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

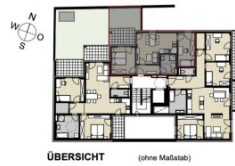
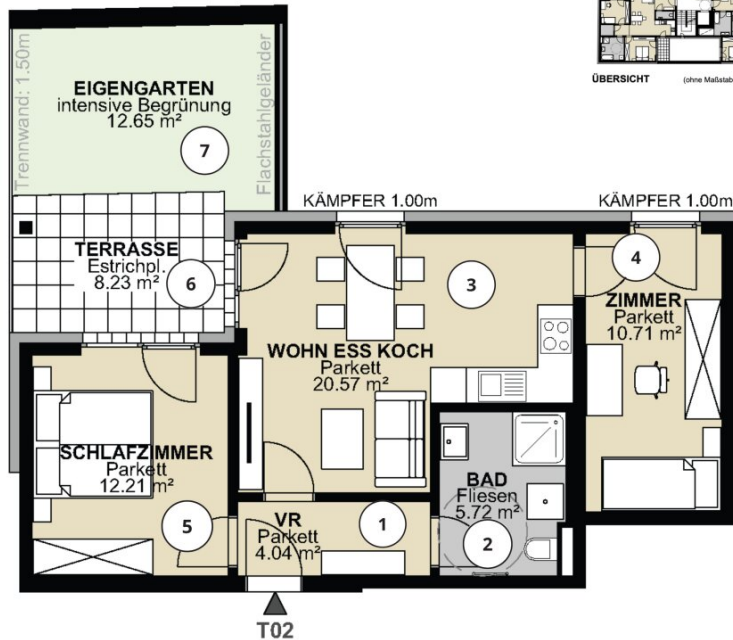
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien





GRUNDRISSPLAN

Top 02 | 1. OG



Zwischen Stadt und Wienerwald

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit
Terrasse und Eigengarten in ruhiger
Wohnlage in Wien-Penzing



Adresse: Hüttelbergstraße 73, 1140 Wien

01	VORRAUM	ca. 4,04 m ²
02	BADEZIMMER	ca. 5,72 m ²
03	WOHNEN/KOCHEN	ca. 20,57 m ²
04	SCHLAFEN	ca. 12,21 m ²
05	SCHLAFEN	ca. 10,71 m ²

Wohnfläche:	ca. 53,25 m²
06 TERRASSE	ca. 8,23 m ²
07 GARTEN	ca. 12,65 m ²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: August 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Zwischen Stadt und Wienerwald

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Eigengarten in ruhiger Wohnlage in Wien-Penzing

Ein Zuhause in der Stadt, das kompaktes Wohnen mit eigenem Freiraum verbindet. In der Hüttelbergstraße 73 in Wien-Penzing überzeugt diese 3-Zimmer-Wohnung mit einem klar strukturierten Grundriss, einer Terrasse und einem Eigengarten.

Top 02 befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet auf ca. 53,25 m² Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept, das klare Raumplanung mit angenehmem Wohnkomfort verbindet. Zwei Schlafzimmer, ein offener Wohn- und Essbereich sowie Terrasse und Eigengarten schaffen ein Zuhause, das sich besonders für Paare, kleine Familien oder Menschen mit flexiblem Raumbedarf eignet.

Links vom Vorraum befindet sich das ca. 12,21 m² große Schlafzimmer, das sich direkt zur Terrasse öffnet und dadurch eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Der direkte Zugang ins Freie verleiht dem Raum zusätzliche Offenheit und erweitert den privaten Rückzugsbereich um die Terrasse.

Geradeaus liegt der ca. 20,57 m² große Wohn- und Essbereich, der als zentraler Treffpunkt der Wohnung dient. Kochen, Essen und Wohnen sind hier offen miteinander verbunden und schaffen einen angenehm großzügigen Lebensmittelpunkt.

Anschließend an den Wohnbereich befindet sich das zweite Schlafzimmer mit ca. 10,71 m². Der Raum lässt sich flexibel nutzen - etwa als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und ergänzt den Grundriss um eine vielseitige Rückzugsmöglichkeit.

Das ca. 5,72 m² große Badezimmer wird mit Dusche, WC, Waschbecken und WM-Anschluss ausgestattet und fügt sich funktional in den klar gegliederten Grundriss der Wohnung ein.

Das Neubauprojekt bietet eine barrierefreie Erschließung mit Personenaufzug, eigene Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellflächen sowie eine Video-Gegensprechanlage. Ein Garagenstellplatz ist zusätzlich erwerbbar.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Wir präsentieren Ihnen gerne alle Details zu Ihrem zukünftigen Zuhause!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <3.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap