

**Morgensonne trifft großzügiges Wohnen - Großzügige
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia in ruhiger
Wohnlage von Wien-Penzing**



 **IMMOQUELLE**

Objektnummer: 6674/394

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,68 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.023.750,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

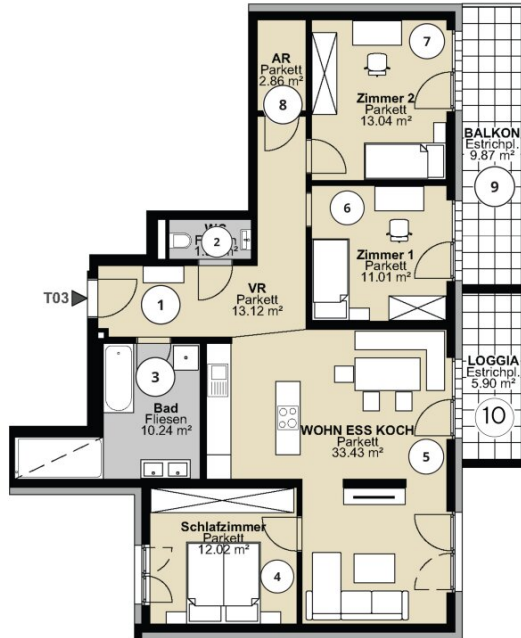
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien





GRUNDRISSPLAN

Top 03 | 1. OG



Morgensonne trifft großzügiges Wohnen

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia in ruhiger Wohnlage von Wien-Penzing



Adresse: Hüttelbergstraße 73, 1140 Wien

01	VORRAUM	ca. 13,12 m ²
02	WC	ca. 1,96 m ²
03	BADEZIMMER	ca. 10,24 m ²
04	SCHLAFEN 1	ca. 12,02 m ²
05	WOHNEN/KOCHEN	ca. 33,43 m ²
06	SCHLAFEN 2	ca. 11,01 m ²
07	SCHLAFEN 3	ca. 13,04 m ²
08	AR	ca. 2,86 m ²
Wohnfläche:		ca. 97,68 m²
09	BALKON	ca. 9,87 m ²
10	LOGGIA	ca. 5,90 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

Morgensonne trifft großzügiges Wohnen

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia in ruhiger Wohnlage von Wien-Penzing

Willkommen in der Hüttelbergstraße 73 in Wien-Penzing und in einem Zuhause in der Stadt, das großzügiges Wohnen mit angenehmem Freiraum verbindet. Diese 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem klar gegliederten Grundriss, drei Schlafzimmern sowie Balkon und Loggia. Die östliche Ausrichtung bringt besonders am Morgen viel Licht in die Räume und sorgt für eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre.

Auf ca. 97,68 m² Wohnfläche bietet Top 03 viel Raum für unterschiedliche Lebenssituationen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung, während drei Schlafzimmer angenehm dimensionierte Rückzugsorte schaffen. Balkon und Loggia ergänzen das Raumangebot um zwei private Außenbereiche.

Über den Vorraum erschließen sich die einzelnen Bereiche der Wohnung auf angenehme Weise. Die klare Aufteilung trennt den Wohnbereich von den privaten Rückzugsräumen und schafft damit eine ausgewogene Wohnstruktur.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der ca. 33,43 m² große Wohn- und Essbereich, in dem Kochen, Essen und Wohnen offen miteinander verbunden sind. Die angrenzende ca. 5,90 m² große Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und lädt dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee in der Morgensonne zu beginnen - ein angenehmer Platz für kleine Auszeiten und entspannte Momente im Alltag.

Drei Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsorte und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Zwei der Räume öffnen sich direkt zum ca. 9,87 m² großen Balkon, der den privaten Bereich um zusätzlichen Freiraum ergänzt und durch seine östliche Ausrichtung besonders am Morgen angenehm sonnig ist.

Das ca. 10,24 m² große Badezimmer bietet viel Platz und wird mit Badewanne, Dusche, WM-Anschluss und Doppelwaschbecken ausgestattet. Ein separates WC ergänzt den Grundriss praktisch.

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