

**Wohnen mit viel Freiraum in Penzing - Großzügige  
3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten, zwei Loggien und  
Terrasse in ruhiger Wiener Wohnlage**



**Objektnummer: 6674/392**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2028                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 79,41 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 43,62 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 9,19 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 866.250,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

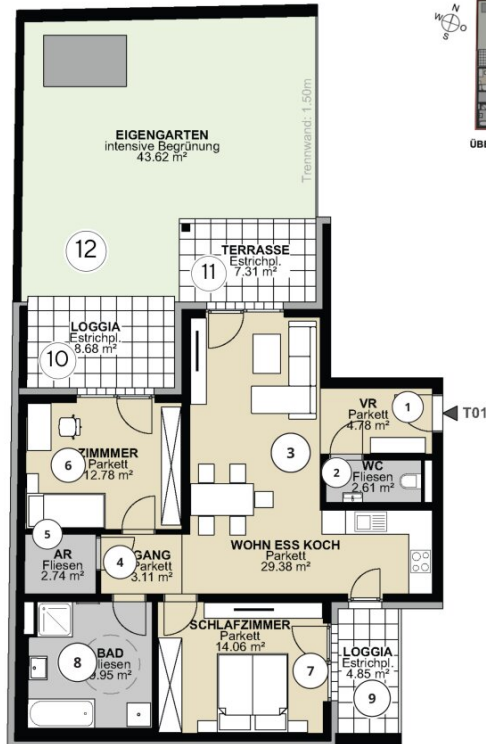
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien





## GRUNDRISSPLAN

Top 01 | 1. OG



## Wohnen mit viel Freiraum in Penzing

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit  
Eigengarten, zwei Loggien und Terrasse  
in ruhiger Wiener Wohnlage



Adresse: Hüttelbergstraße 73, 1140 Wien

|    |               |                          |
|----|---------------|--------------------------|
| 01 | VORRAUM       | ca. 4,78 m <sup>2</sup>  |
| 02 | WC            | ca. 2,61 m <sup>2</sup>  |
| 03 | WOHNEN/KOCHEN | ca. 29,38 m <sup>2</sup> |
| 04 | GANG          | ca. 3,11 m <sup>2</sup>  |
| 05 | SCHLAFEN      | ca. 12,78 m <sup>2</sup> |
| 06 | SCHLAFEN      | ca. 14,06 m <sup>2</sup> |
| 07 | AR            | ca. 2,74 m <sup>2</sup>  |
| 08 | BADEZIMMER    | ca. 9,95 m <sup>2</sup>  |

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| <b>Wohnfläche:</b> | <b>ca. 79,41 m²</b> |
| 09 LOGGIA 1        | ca. 4,85 m²         |
| 10 LOGGIA 2        | ca. 8,68 m²         |
| 11 TERRASSE        | ca. 7,31 m²         |
| 12 GARTEN          | ca. 43,62 m²        |

Die Grundrissspläne 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

## Wohnen mit viel Freiraum in Penzing

### Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten, zwei Loggien und Terrasse in ruhiger Wiener Wohnlage

Ein Zuhause in der Stadt und dennoch mit viel Raum, um auch draußen ganz bei sich anzukommen. In der Hüttelbergstraße 73 in Wien-Penzing verbindet diese 3-Zimmer-Wohnung einen klar strukturierten Grundriss mit großzügigen Außenflächen und einem eigenen Garten.

Top 01 befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet auf ca. 79,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept. Zwei Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie mehrere Außenbereiche machen die Wohnung besonders für Paare und Familien mit Wunsch nach zusätzlichem Freiraum attraktiv.

Vom einladenden Vorraum öffnet sich der Grundriss zum ca. 29,38 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich - dem Herzstück der Wohnung. Kochen, Essen und Wohnen verschmelzen hier zu einem offenen, kommunikativen Lebensraum und bilden den natürlichen Mittelpunkt des Alltags.

Vom Wohnbereich führt der Weg direkt hinaus auf die ca. 7,31 m<sup>2</sup> große Terrasse und weiter in den ca. 43,62 m<sup>2</sup> großen Eigengarten. Diese großzügige Außenfläche schafft zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien und verleiht der Wohnung ein besonders offenes, wohnliches Gefühl.

Zwei angenehm dimensionierte Schlafzimmer bilden den ruhigen, privaten Bereich und sind klar vom zentralen Wohnbereich getrennt. Mit ca. 12,78 m<sup>2</sup> und ca. 14,06 m<sup>2</sup> bieten sie viel Platz für Ruhe und Erholung. Beide Schlafzimmer verfügen jeweils über einen direkten Zugang zu einer eigenen Loggia und gewinnen dadurch zusätzlichen Freiraum im Außenbereich.

Das ca. 9,95 m<sup>2</sup> große Badezimmer wird mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss ausgestattet. Ein separates WC sowie ein ca. 2,74 m<sup>2</sup> großer Abstellraum ergänzen den Grundriss praktisch und sorgen dafür, dass Wohn- und Stauraum sauber voneinander getrennt bleiben.

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](mailto: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