

**Traumhafte, neuwertige 2-Zimmer Wohnung mit
Süd-Loggia und Weitblick - Energieeffizient wohnen - Top
Infrastruktur!**



Wohnküche

Objektnummer: 1801/129

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	89,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Agusevic

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

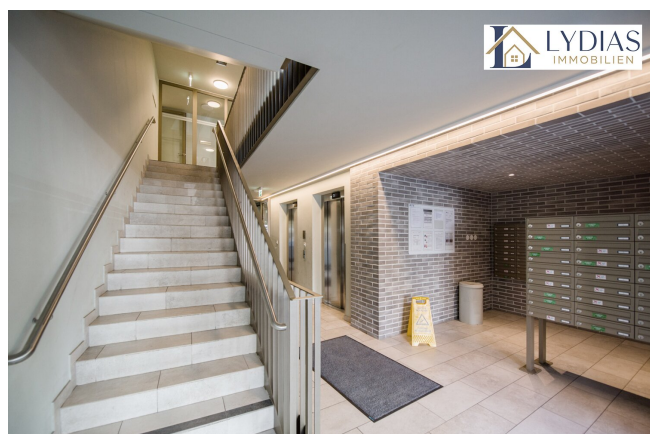
T +43 660 4535183

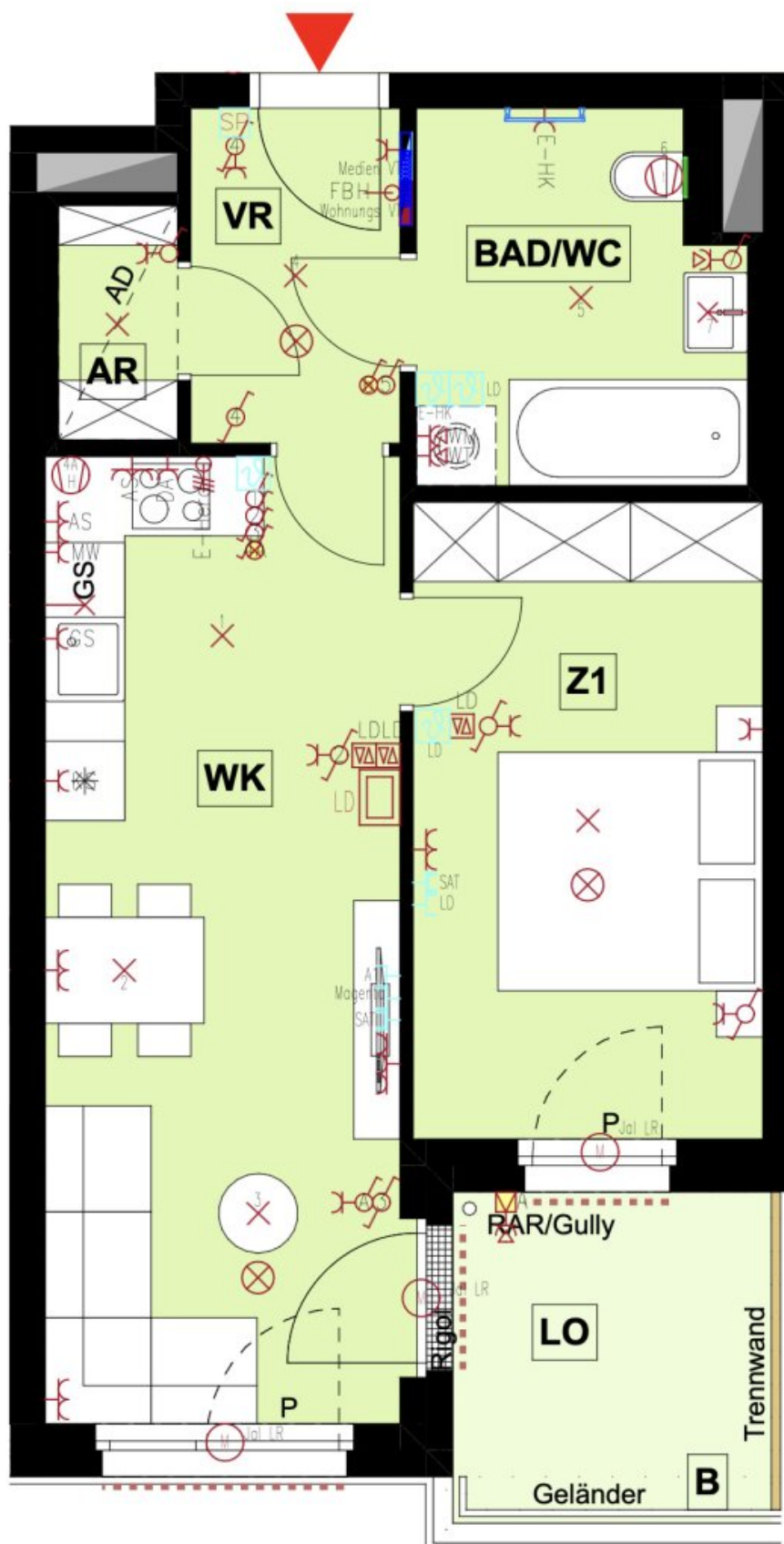
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **moderne und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 1. Liftstock** eines **ca. 2021 errichteten Wohnhauses**. Die Wohnung wurde **2024 erstmals bezogen** und präsentiert sich in einem **neuwertigen und gepflegten Zustand**. Sie überzeugt durch eine **optimale Raumaufteilung** und ein angenehmes Wohnambiente. **Große Fensterflächen** in der Wohnküche sorgen für **viel natürliches Licht** und eine freundliche Atmosphäre. Die **reine Wohnfläche** beträgt ca. **45 m²**, zuzüglich einer ca. **5 m² großen Loggia**.

Der gemütliche Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur **Süd-Loggia**, hier lässt sich die Nachmittagssonne genießen und gleichzeitig der schöne, unbebaute Weitblick erleben – ein besonderer Rückzugsort mitten in der Stadt. Das Schlafzimmer ist ebenfalls **nach Süden ausgerichtet** und bietet einen direkten Blick auf die eigene Loggia.

Die **stilvolle Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist im Kaufpreis enthalten. Das **zeitlos ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** runden den modernen Wohnkomfort ab.

Besonders hervorzuheben sind die **niedrigen Betriebskosten inklusive Rücklage von nur ca. € 90,- monatlich**. Die Wohnung wird mittels **komfortabler Fußbodenheizung über Fernwärme** beheizt.

Hinweis:

Die Möblierung wurde virtuell visualisiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne & WC

-Abstellraum

Sonstiges:

-Kellerabteil

-2 Fahrradabstellräume

-Kinderwagenabstellraum

-2 Kinderspielräume mit angrenzenden Innenhof

-Lift vorhanden

Ein weiterer Vorteil ist die Vielzahl an durchdachten **Gemeinschaftseinrichtungen**. Das Gebäude verfügt über zwei **Fahrradabstellräume**, einen **Kinderwagenraum** sowie zwei **Kinderspielräume mit angrenzendem Innenhof**.

Das gesamte Gebäude ist **barrierefrei gestaltet** und ermöglicht dadurch einen besonders komfortablen und unkomplizierten Zugang zur Wohnung sowie zu den gemeinschaftlichen Bereichen.

Parkmöglichkeiten & Stellplätze:

Stapelparkplätze – zur Miete oder zum Kauf:

-monatliche Bruttomiete: € 110 – bis € 130 je nach Stellplatz

-Kaufpreise: € 19.000 - € 22.900 je nach Stellplatz

Höhe von bis zu ca. 155 cm oder Höhe von bis zu ca. 180 cm möglich

Einzelstellplatz:

-Ausschließlich zum Kauf verfügbar

-Kaufpreis: **€ 29.900**

Die Verfügbarkeit der Stellplätze ist gesondert zu prüfen. Weitere Informationen zu den Stapelparkplätzen und den Autoliften erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **attraktiver Lage im 14. Wiener Bezirk, Penzing**, und bietet

eine ideale Kombination aus **hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität**. Die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und eine Apotheke befinden sich bereits in ca. **1–3 Gehminuten** Entfernung. Cafés, Gastronomie und weitere Geschäfte sind in der nahen Umgebung vorhanden. Das Auhof Center ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar.

-**Auto**: West-Autobahn A23/A1 In wenigen 100 Metern erreichbar

-**U-Bahn**: Linie **U3** (Richtung Ottakring / Simmering), Linie **U4** (Richtung Hütteldorf / Heiligenstadt) fußläufig erreichbar

-**Schnellbahn**: Linie **S45** ("Vorortelinie"; Richtung Hütteldorf / Handelskai) und Linie **S50** (Richtung Westbahnhof / Neulengbach) fußläufig erreichbar

-**Straßenbahn**: Linie **52** (Richtung Westbahnhof / Baumgarten) vor dem Haus, Linie **49** (Richtung Hüttendorf / Ring) ca. 7 Minuten zu Fuß

-**Autobus**: Linie **51A** (Richtung Hietzing U4 / Ottakringer Bad) fußläufig erreichbar

-**Autobus**: Linie **51B** (Richtung Hietzing / Hanusch Krankenhaus) fußläufig erreichbar

-**Fahrrad**: Radwege (teilweise 2024/2025 fertiggestellt) in alle Richtungen, u.a. auch zum Gürtel/Mariahilfer Straße/Innenstadt und in den Wienerwald

Die gelungene Kombination aus **moderner Neubauqualität, neuwertigem Zustand, sonniger Süd-Loggia mit beeindruckendem Weitblick und hochwertiger Ausstattung** macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause.

Frau Brigitte Agusevic

? +43 660 453 5183

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap