

Erstbezug mit verglaster Loggia, zum Starten oder für Pärchen



WK 1_5

Objektnummer: 141/84966
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilien treuhand

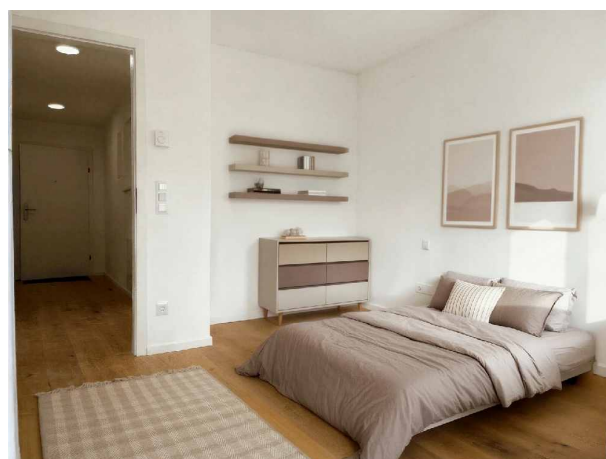
T +432236908100 816

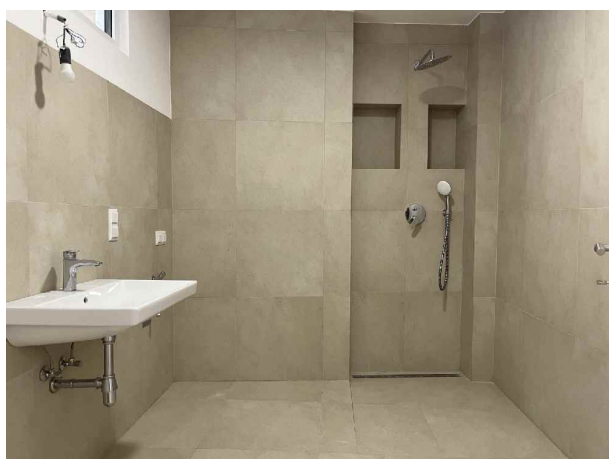
H +43 676 834 34 816

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

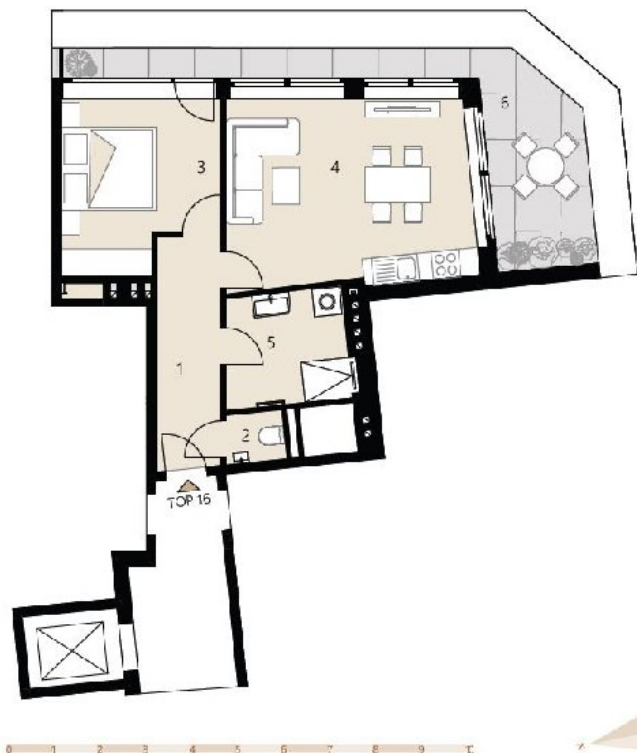


Mitglied des
immobilienring.at





BG12 PROJEKT GMBH



BAUMGARTENSTRASSE 12
1140 WIEN

Dachgeschoss 1
TOP 16

Wohnfläche 47,53 m²

1 Vorraum	7,14 m ²
2 WC	1,53 m ²
3 Zimmer	11,79 m ²
4 Wohnküche	21,03 m ²
5 Bad	5,04 m ²

Freiräume 19,00 m²

6 Loggia 19,00 m²

Wohnungsformenskizzen
Für genauere Qualität ist ausserhalb der Bau- und Ausstattungsbeschreibung notwendig. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Abstellplätze, Dusche, Erdbecken, WC und Toilette - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur der Einrichtungsanschauung. Alle Qualitätsmerkmale nach Füllraumplan sind vorhanden und berücksichtigen keine Abstellplätze wie z.B. Flächen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten. Teilungen bis zu 5% der Gesamtfläche sind möglich.

Objektbeschreibung

Diese stylische Wohnung in begehrter Lage in Wien-Penzing, wurde als moderner Dachgeschossaufbau neu errichtet und harmonisch integriert. Ergebnis ist ein hochwertiges und zeitgemäßes Wohnen!

Die barrierefreie Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilien-Wohnhaus im vorletzten Geschoss (Dachgeschoss 1) und bietet ein modernes Wohngefühl auf stilvollem Niveau.

Die kompakte Raumaufteilung in Kombination mit großzügigen Glasflächen, gewährleistet optimale Belichtung und ein helles, offenes Wohngefühl. Stilvolle, zeitlose Ausstattungsdetails schaffen hohen Wohnkomfort und unterstreichen die Exklusivität der Immobilie.

Ein Teil der Freifläche bietet mit einer Verglasung der Loggia die Verlängerung der Wohnküche und schafft ein geschütztes Refugium mit viel Privatsphäre – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

Hier lässt sich urbanes Wohnen perfekt mit Rückzug und Ruhe verbinden.

Die Lage in Wien-Penzing bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß in kürzester Zeit erreichbar.

Ein Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen, die stilvolles Wohnen, eine attraktive Lage und außergewöhnliche Lebensqualität in privater Atmosphäre suchen.

Highlights der Wohnung

- Moderner Dachgeschoss-Ausbau - Wohnfläche ca. 58 m²
- offene Wohnküche mit bereits möblierter Küche sowie Ausgang auf die verglaste Loggia
- elektrisch bedienbare Raffstores als Sonnenschutz
- Balkon/Loggia - ca. 9 m² vom Schlafzimmer sowie von der Wohnküche erreichbar

Raumaufteilung

- Vorraum
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit walk-in-Dusche
- separates WC mit Handwaschbecken



Ausstattung & Technik

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wärmeversorgung über zentrale Gasheizung
- voll klimatisiert
- Hochwertige Bodenbeläge (Parkettdielen und großformatiges Feinsteinzeug)
- Badezimmer-Einrichtung, Keramik und Armaturen (Villeroy & Boch, Hans Grohe oder glw.)
- Großformatige Fensterflächen, helle Räume, perfektes Licht

Lage & Infrastruktur

- Schulen und Kindergarten in Gehweite
- Nahversorger, Apotheke, Ärzte im Umfeld (ca. 150 - 300 m)
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Straßenbahnhaltestelle (140 m) und U-Bahn-Station Unter Sankt Veit (350 m) entfernt, direkt mit der U4 in die Innenstadt

Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Sie.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.