

## Erstbezug zum Starten oder für Pärchen



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

WK 1\_5

**Objektnummer: 141/84966**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilien treuhand

T +432236908100816

H +43 676 834 34 816

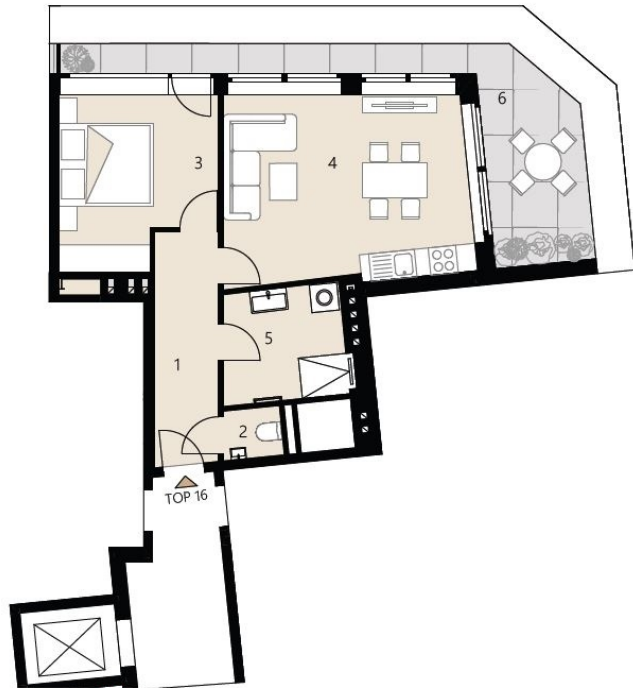
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







BG12 PROJEKT GMBH



## BAUMGARTENSTRASSE 12 1140 WIEN

### Dachgeschoss 1 TOP 16

Wohnfläche 47,53 m<sup>2</sup>

1 Vorraum	7,14 m <sup>2</sup>
2 WC	1,53 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	11,79 m <sup>2</sup>
4 Wohnküche	21,03 m <sup>2</sup>
5 Bad	6,04 m <sup>2</sup>

Freiräume 19,00 m<sup>2</sup>

6 Loggia 19,00 m<sup>2</sup>

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

3 4 5 6 7 8 9 10



Wohnungsinformationsplan  
Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC und Toilette - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Ausmaßangaben sind nach Rohmaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% 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. Der balkonartige Loggia-Charakter 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. 48 m<sup>2</sup> • offene Wohnküche mit bereits möblierter Küche • elektrisch bedienbare Raffstores als Sonnenschutz • Balkon/Loggia - ca. 19 m<sup>2</sup> von der Wohnküche und vom Schlafzimmer 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.