

## **Exklusive Gartenwohnung in Pötzeleinsdorf**



**Objektnummer: 5081**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.417,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.786,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.094,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	308,00 €
<b>USt.:</b>	323,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Plutsch**

Kaltenegger Realitäten GmbH











ERDGESCHOSS top 1

NNFL 120,77 m<sup>2</sup>

Bodenbelag: Feinsteinzeug:

WZ	35,64 m <sup>2</sup>
Küche	9,40 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,80 m <sup>2</sup>
Bad/WC	9,98 m <sup>2</sup>
WC	1,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,78 m <sup>2</sup>

Bodenbelag: Eichenparkett geölt

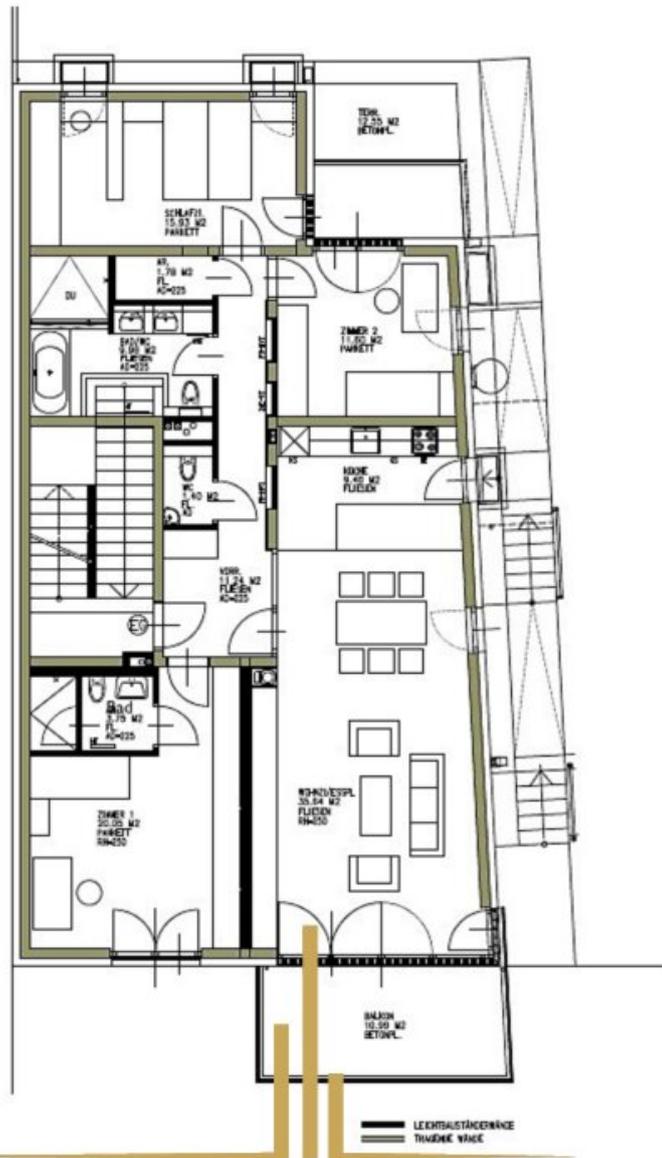
Zimmer:	20,00 m <sup>2</sup> , 15,93 m <sup>2</sup> , 11,60 m <sup>2</sup>
---------	--

Belag: Steinplatten

Terrasse NO	12,55 m <sup>2</sup>
Balkon SW	10,99 m <sup>2</sup>

Belag: Beschichtung

Garage	20,50 m <sup>2</sup>
AR – Keller	8,91 m <sup>2</sup>



**KALTENEGER**

SUMME WNF 120,77 M<sup>2</sup>  
 TERRASSE 12,55 M<sup>2</sup>  
 BALKON 10,99 M<sup>2</sup>  
 ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Die **Neubau-Wohnung** befindet sich in einem top modernen Traumhaus mit nur drei Wohneinheiten.

Wir weisen höflich darauf hin, dass nur an Nichtraucher vermietet wird.

Beziehbar ab sofort

### Hausmerkmale:

- Fertigstellung: 2021
- Niedrigenergiestandard für nachhaltiges Wohnen
- Belüftungssystem mit Staub- und Pollenfilter für reine Luft
- Innovatives Energiekonzept mit Erdwärme und Photovoltaik
- Nutzung von Regen- und Grundwasser durch Hauswasserwerk
- Grander-Wasserbelebungstechnologie für höchste Wasserqualität

SAT-Anlage und A1-Verkabelung

### Wohnungsmerkmale:

Diese exklusive Wohnung bietet auf großzügigen 121m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem eigenen Garten von ca. 350m<sup>2</sup> den perfekten Raum für gehobenes Wohnen

Das moderne Konzept der Wohnung wird durch die offene, durchdachte Architektur und die Verwendung hochwertiger Materialien unterstrichen. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur.

### Ausstattung:

- Fenster: Hochwertige Holz-Alu-Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung und überwiegend elektronisch steuerbarem außenliegendem Sonnenschutz für optimalen Wohnkomfort.
- Fußbodenheizung/-kühlung sowie kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- Boden- und Wandbeläge in den Nassräumen aus hochwertigem Feinsteinzeug.
- Dusch-WC für höchsten Komfort und Hygiene.
- Exklusive Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen für eine warme Atmosphäre.
- Moderne NOLTE Küche mit hochwertigen Miele Geräten.
- Alarmsicherung mit Außenhaut- und Raumschutz sowie Videosprechanlage für Ihre Sicherheit und Privatsphäre.
- Terrasse und Balkon mit großformatigen Steinplatten, Pflanzentrögen und frostsicheren Wasserauslässen.
- Garten mit schönem Altbaumbestand zum Entspannen und Genießen.
- Lagerraum im beheizten Untergeschoß ca. 7,4m<sup>2</sup>

#### **Raumaufteilung:**

- • Wohnzimmer (ca. 35,6 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum sonnigen Südwestbalkon (ca. 11m<sup>2</sup>)
- • offene Küche (ca. 9,4 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Gartenterrasse / Garten

- 3 Schlafzimmer (ca. 20m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>) wovon die kleineren direkten Zugang zur Gartenterrasse / Garten haben
- Badezimmer en Suite, große Dusche Waschtisch, Toilette
- Weiteres geräumiges Badezimmer mit Waschmaschine, Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette
- Gästetoilette für zusätzlichen Komfort

Zusätzlich kann ein **Garagenplatz** mit Lademöglichkeit eines Elektrofahrzeugs angemietet werden. (Brutto 156€)

#### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich an der Grenze zwischen Gersthof und Pötzleinsdorf und bietet somit eine erstklassige Wohnlage. Der romantische Schlosspark ist in wenigen Gehminuten erreichbar, perfekt für erholsame Spaziergänge. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im näheren Umfeld und entlang der Gersthofer Straße.

Die Innenstadt ist öffentlich in ca. 30 Minuten erreichbar (die nächste Haltestelle der Straßenbahnlinien 40 und 41 liegt rund 1 km entfernt). Die Nähe zum Wienerwald bietet außerdem ideale Bedingungen zum Spazieren, Wandern und Laufen, ideal für Naturfreunde.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von der Qualität und Einzigartigkeit dieser Traumwohnung zu überzeugen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.