

**Luxuriöser Erstbezug nach Kernsanierung – Traumhafte  
4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und exklusiven  
Annehmlichkeiten am Pötzleinsdorfer Schlosspark**



**Objektnummer: 5675/454**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 116,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 125,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 3                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 130,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,19                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 998.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 342,00 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 34,20 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien





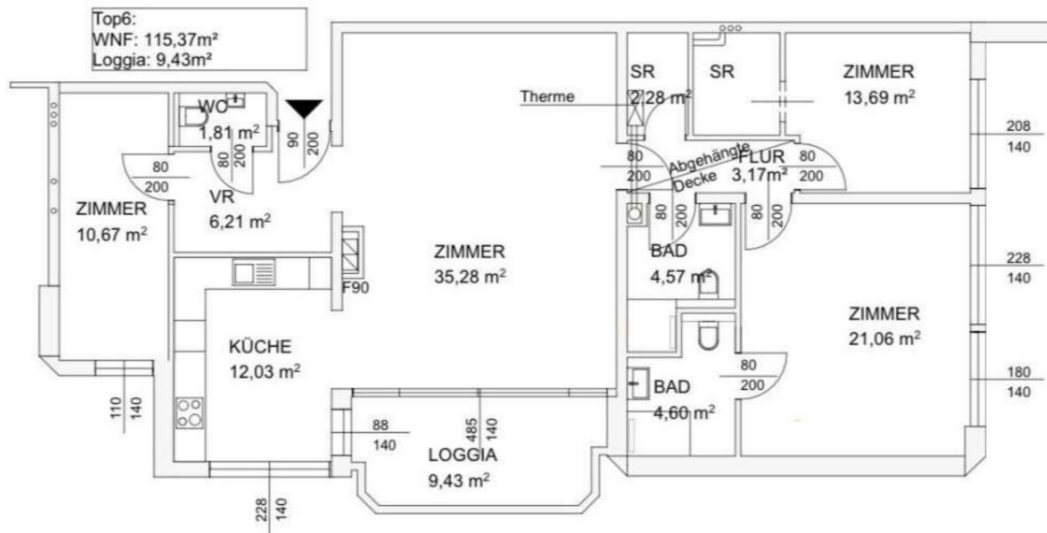












BRUNNEN

## Objektbeschreibung

**Luxuriöser Erstbezug nach Kernsanierung – Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung inkl. Loggia und exklusiven Annehmlichkeiten am Pötzleinsdorfer Schlosspark**

---ENGLISH VERSION BELOW---

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung mit **115,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **9,43 m<sup>2</sup> großen Loggia** bietet alles, was das Herz begehrt. Erleben Sie den Luxus eines Erstbezugs nach einer hochwertigen **Kernsanierung**, die sämtliche Elektrozuleitungen, Sanitär- und Heizungsinstallationen sowie moderne, abgehängte Decken mit stilvollen **LED-Spots** umfasst.

In der voll ausgestatteten **Nolte Markenküche** erwarten Sie **Miele Elektrogeräte** und eine elegante **Granit-Arbeitsplatte**, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die beiden **Badezimmer** sind mit barrierefreien **Walk-In-Duschen**, stilvollen Waschtischen inklusive LED-Spiegeln und eleganten Toiletten ausgestattet. Hochwertiger **Carrara Marmor Feinsteinzeug** ziert die Nassräume, während **Markenarmaturen und Keramik** von **Villeroy & Boch** und **Grohe** höchsten Komfort garantieren.

In den Wohn- und Schlafbereichen genießen Sie den natürlichen Charme von **Echtholzparkett**, ergänzt durch eine **Fußbodenheizung** sowie moderne **Klimageräte** mit **Einzelraumthermostatregelung**. Die **dreifach verglasten Fenster** mit **elektronischen Außenjalousien** sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ein **großzügiges Kellerabteil** mit rund 10 m<sup>2</sup> Fläche bietet zusätzlichen Stauraum, und zwei **Tiefgaragenstellplätze** stehen Ihnen für jeweils EUR 35.000 zur Verfügung.

Als besonderes Highlight bietet diese Wohnanlage zwei exklusive **Pools** und eine **Sauna**, die nur den Eigentümerinnen zur Verfügung stehen – ein Ort, um Körper und Seele zu verwöhnen.

### Highlights der Immobilie:

- **115,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche** plus **9,43 m<sup>2</sup> Loggia**
- **4 Zimmer**, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer
- **Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung** (inkl. neuer Elektrozuleitungen, Sanitär- und Heizungsinstallationen)

- **Vollausgestattete Nolte Markenküche** mit Miele Geräten und **Granit-Arbeitsplatte**
- **Badezimmer** mit barrierefreien **Walk-In-Duschen**, Waschtischen mit LED-Spiegeln und hochwertigen Markenarmaturen von **Villeroy & Boch** und **Grohe**
- **Carrara Marmor Feinsteinzeug** in den Nassräumen
- **Echtholzparkett** in Wohn- und Schlafbereichen
- **Fußbodenheizung** und **Klimageräte** mit **Einzelraumthermostat-Regelung**
- **Dreifachverglaste Fenster** mit **elektrischen Außenjalousien**
- **Großzügiges Kellerabteil** (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- **2 Tiefgaragenstellplätze** (EUR 35.000/Stellplatz)
- **Optionale Möblierung** möglich
- Zwei **exklusive Pools** und eine **Sauna** für die Eigentümerinnen der Wohnanlage

#### **Raumaufteilung:**

- Geräumiger Vorraum
- Gäste-WC
- Helles Zimmer 1
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Loggia

- Voll ausgestattete Küche
- Praktischer Abstellraum
- Badezimmer 1 mit Walk-In-Dusche
- Zimmer 2 mit eigenem **Walk-In-Kleiderschrank**
- Zimmer 3 (**Master Bedroom**) mit en suite Badezimmer

## Exklusive Nachbarschaft und Community

In dieser Wohnanlage profitieren Sie nicht nur von luxuriösem Wohnkomfort, sondern auch von einer erstklassigen Gemeinschaft. Hier treffen Sie auf Gleichgesinnte, die denselben hohen Lebensstandard schätzen und Teil einer exklusiven Nachbarschaft sind. Ob bei einem Plausch im Garten oder einem Treffen in der gemeinsamen Sauna – der Austausch mit anderen Eigentümern fördert ein besonderes Netzwerk. Diese Community bietet nicht nur angenehme Gesellschaft, sondern auch die Möglichkeit, wertvolle Kontakte zu knüpfen und sich in einem privaten, sicheren Umfeld wohlfühlen.

## Bildungseinrichtungen

- **Gymnasium und Realgymnasium Wien 18**
- **University of Natural Resources and Life Sciences, Vienna (BOKU)**: Renommierete Universität, ca. 5 Minuten mit dem Auto.
- **American International School (AIS) Vienna**: Internationale Schule für Kinder und Jugendliche, nur 5 Minuten entfernt.
- **Campus Wien Währing**: Hochwertige Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

## Einkaufsmöglichkeiten

- **Q19 Einkaufsquartier Döbling:** Einkaufszentrum mit Boutique Geschäften und Gourmet-Angeboten, ca. 10 Minuten Fahrt.
- **Kutschkermarkt:** Traditioneller Markt für frische, regionale Produkte und Feinkost.
- **Hohe Warte Einkaufsstraße:** Boutiquen und exklusive Fachgeschäfte.

## Freizeit & Sport

- **Türkenschanxpark:** Wunderschöne, weitläufige Grünanlage zum Spaziergehen, Joggen und Erholen, ca. 5 Minuten zu Fuß.
- **Pötzleinsdorfer Schlosspark:** Ideal für Spaziergänge in der Natur und familienfreundliche Aktivitäten.
- **Wienerwald:** Wander- und Radfahrmöglichkeiten im Grünen, schnell erreichbar.
- **Golfclub Wien:** Exklusiver Golfplatz, ca. 20 Minuten mit dem Auto.
- **Tennisclub Währing:** Hochwertige Sporteinrichtungen in der Nähe.

## Kultur & Unterhaltung

- **Volksoper Wien:** Perfekt für Opernliebhaber, ca. 10 Minuten entfernt.
- **Palais Liechtenstein:** Kunst- und Kulturevents in einem historischen Palais.
- **Kino de France:** Arthouse-Kino für anspruchsvolle Filmkunst.

## Gesundheit & Wellness

- **Privatklinik Döbling:** Hochmoderne medizinische Versorgung und private Gesundheitsdienstleistungen.
- **Fitnessstudio Holmes Place Wien Döbling:** Exklusiver Fitness- und Wellnessclub mit Spa-Bereich.
- **Therme Wien:** Luxus-Wellnessoase, ca. 20 Minuten Fahrtzeit.

## Verkehrsanbindung

- **Straßenbahnlinie 41:** Direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt.
- **U-Bahn-Station Währinger Straße-Volkstheater (U6):** Schnell ins Zentrum und zu anderen Stadtteilen.
- **Autobahnanschluss A22:** Schnelle Anbindung an die Wiener Außenbezirke und das Umland.

**Preis: EUR 998.000** (zzgl. 3,6 % Vermittlungshonorar inkl. 20 % USt.)

Optional kann das stilvolle Mobiliar erworben werden, um diese Wohnung zu Ihrem sofortigen Wohlfühl-Zuhause zu machen.

Interesse geweckt? Zögern Sie nicht, uns für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren und dieses einmalige Angebot selbst zu erleben.

Für weitere **Informationen oder um Besichtigungstermine** zu vereinbaren, steht Ihnen **Frau Julia Pauer, BSc** gerne zur Verfügung. Erreichbar unter der Mobilnummer [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) oder per E-Mail an [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com).

---ENGLISH VERSION---

## **Luxurious First Occupancy After Full Renovation – Dreamy 4-Room Apartment with Loggia and Exclusive Amenities at Pötzleinsdorfer Schlosspark**

This exceptional 4-room apartment with 115.37 m<sup>2</sup> of living space and a 9.43 m<sup>2</sup> loggia offers everything your heart desires. Experience the luxury of a first occupancy after a high-quality full renovation, which includes new electrical wiring, sanitary and heating installations, as well as modern, suspended ceilings with stylish LED spotlights.

The fully equipped Nolte branded kitchen features Miele appliances and an elegant granite countertop, meeting the highest standards. The two bathrooms are equipped with barrier-free walk-in showers, stylish washbasins with LED mirrors, and elegant toilets. High-quality Carrara marble fine stoneware adorns the wet rooms, while branded fittings and ceramics from Villeroy & Boch and Grohe guarantee the highest comfort.

In the living and sleeping areas, enjoy the natural charm of real wood parquet, complemented by underfloor heating and modern air conditioning units with individual room thermostat control. The triple-glazed windows with electronic exterior blinds ensure a pleasant indoor climate year-round.

A spacious cellar compartment of approximately 10 m<sup>2</sup> provides additional storage space, and two underground parking spaces are available for EUR 35,000 each.

As a special highlight, this residential complex offers two exclusive pools and a sauna, accessible only to the owners – a place to pamper both body and soul.

### **Property Highlights:**

- 115.37 m<sup>2</sup> of living space plus 9.43 m<sup>2</sup> loggia
- 4 rooms, including 3 bedrooms and 2 bathrooms
- First occupancy after high-quality full renovation (including new electrical wiring, sanitary, and heating installations)
- Fully equipped Nolte branded kitchen with Miele appliances and granite countertop
- Bathrooms with barrier-free walk-in showers, washbasins with LED mirrors, and high-quality branded fittings from Villeroy & Boch and Grohe

- Carrara marble fine stoneware in wet rooms
- Real wood parquet in living and sleeping areas
- Underfloor heating and air conditioning units with individual room thermostat control
- Triple-glazed windows with electronic exterior blinds
- Spacious cellar compartment (approx. 10 m<sup>2</sup>)
- 2 underground parking spaces (EUR 35,000 per space)
- Optional furniture available
- Two exclusive pools and a sauna for the owners of the residential complex

**Floor Plan:**

- Spacious entrance hall
- Guest WC
- Bright room 1
- Generous living/dining room with access to the loggia
- Fully equipped kitchen
- Practical storage room

- Bathroom 1 with walk-in shower
- Room 2 with private walk-in wardrobe
- Room 3 (Master Bedroom) with en suite bathroom

### **Exclusive Neighborhood and Community**

In this residential complex, you not only benefit from luxurious living comfort but also from a top-class community. Here, you'll meet like-minded individuals who appreciate the same high standard of living and are part of an exclusive neighborhood. Whether chatting in the garden or meeting in the shared sauna, the interaction with other owners fosters a special network. This community offers not only pleasant company but also the opportunity to make valuable connections and feel comfortable in a private, secure environment.

### **Educational Institutions**

- Gymnasium and Realgymnasium Wien 18
- University of Natural Resources and Life Sciences, Vienna (BOKU): Renowned university, approx. 5 minutes by car.
- American International School (AIS) Vienna: International school for children and teenagers, only 5 minutes away.
- Campus Wien Währing: High-quality educational institutions nearby.

### **Shopping Opportunities**

- Q19 Einkaufsquartier Döbling: Shopping center with boutique stores and gourmet offerings, approx. 10 minutes by car.
- Kutschkermarkt: Traditional market for fresh, regional products and delicacies.

- Hohe Warte shopping street: Boutiques and exclusive specialty shops.

## **Leisure & Sports**

- Türkenschanzpark: Beautiful, expansive green space for walking, jogging, and relaxing, approx. 5 minutes on foot.
- Pötzleinsdorfer Schlosspark: Ideal for walks in nature and family-friendly activities.
- Wienerwald: Hiking and cycling opportunities in the countryside, quickly accessible.
- Golfclub Wien: Exclusive golf course, approx. 20 minutes by car.
- Tennisclub Währing: High-quality sports facilities nearby.

## **Culture & Entertainment**

- Volksoper Wien: Perfect for opera lovers, approx. 10 minutes away.
- Palais Liechtenstein: Art and cultural events in a historic palace.
- Kino de France: Art-house cinema for discerning film lovers.

## **Health & Wellness**

- Privatklinik Döbling: State-of-the-art medical care and private healthcare services.
- Fitnessstudio Holmes Place Wien Döbling: Exclusive fitness and wellness club with spa area.

- Therme Wien: Luxury wellness oasis, approx. 20 minutes by car.

## **Transportation**

- Tram line 41: Direct connection to the Vienna city center.
- U-Bahn station Währinger Straße-Volksoper (U6): Quick access to the center and other districts.
- Highway A22: Quick connection to the outer districts and surrounding areas.

**Price:** EUR 998,000 (plus 3.6% brokerage fee including 20% VAT)

Optional stylish furniture can be purchased to turn this apartment into your immediate feel-good home.

**Interested?** Don't hesitate to contact us for a viewing appointment and experience this unique offer for yourself.

For more information or to schedule viewings, please contact Mrs. Julia Pauer, BSc, at [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) or by email at [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap