

Moderne Wohnung | absolute Grünruhelage | Loggia | Outdoor-Pool



Objektnummer: 6297

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötzeleinsdorfer Höhe
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1976
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	10,00 m ²
Kaufpreis:	830.000,00 €
Betriebskosten:	314,32 €
USt.:	31,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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











Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte und modern gestylte Wohnung mit westseitiger Loggia vereint urbanen Komfort mit erholsamer Ruhelage – ein echtes Zuhause mit Wohlgefühlcharakter. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1976, die laufend instand gehalten wurde. Das Dach wurde Ende 2024 vollständig erneuert. Die Wohnung selbst wurde 2019 umfassend saniert und modern ausgestattet.

Die großzügig angelegte Wohnhausanlage bietet ihren Bewohnern eine parkähnliche Gartenlandschaft mit zwei Swimmingpools, eine Sauna, Duschen und Ruheraum. Dank der erhöhten Lage genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf die Stadt, den Pötzleinsdorfer Schlosspark sowie die umliegenden Weinberge.

Highlights der Wohnung:

- **Hochwertig sanierte & modern ausgestattete Wohnung**
- Moderner handgefertigter **Kachelofen** (2022)– sorgt für eine behagliche Atmosphäre
- **Perfekte Raumaufteilung** auf ca. 120 m² – ideal für Paare & Familien
- **Loggia** mit traumhaften Fernblick

Raumaufteilung:

- **Großzügiges Wohnzimmer** (ca. 36 m²) mit Zugang zur **Loggia** (ca. 6 m²)
- **Moderne Wohnküche** (ca. 24 m²) großzügig, hell & modern
- **Vorraum & Gangbereich** (ca. 24 m²) mit maßgefertigten Einbaukästen
- **Badezimmer** (ca. 6 m²) mit Dusche, WC, Einbauschränk für Waschmaschine & Trockner

- Separates **WC** (ca. 1,5 m²) mit Design Elementen von Duravit
- **Schlafzimmer** (ca. 12,5 m²) mit angrenzender **begehbare Garderobe** (ca. 6 m²)
- **Kinderzimmer** (ca. 12,5 m²)
- **Flexibles Zimmer** (ca. 8 m²) ideal als Home-Office, Gäste- oder Kinderzimmer
- **Kellerabteil im Erdgeschoss** (ca. 10 m²) trocken & im Erdgeschoss

Ausstattung:

- Edler **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen und hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen
- Moderner **Kachelofen** (2022) mit handgefertigten Kacheln (errichtet 2022)
- Design-**Einbauküche** mit **Siemens-Geräten**, Induktionskochfeld & Quarzkomposit-Arbeitsplatte
- Modernes **Badezimmer** mit Einbauschränk für Waschmaschine/Trockner, Apothekenschrank & hochwertige Armaturen
- **Sanitärausstattung** von Duravit by Philippe Starck
- Sicherheitseingangstür & Hochwertige Innentüren
- Maßgefertigte Einbauschränke im Vorraum & Gangbereich
- Gastherme (Junkers) & Designheizkörper

- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 10 m² Nutzfläche, **trocken** & im **Erdgeschoss** gelegen

Zusätzliche Annehmlichkeiten

- Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss
- Fitnessraum (ehemaliger Waschraum)
- Direkter Zugang zur hauseigenen Tiefgarage - ein Garagenplatz kann zusätzlich erworben werden
- Gepflegte Gartenanlage mit Altbaumbestand
- Zwei Outdoor Swimmingpools (für Erwachsene & Kinder) mit Duschen
- Poolhaus mit Sauna, Duschen & Ruheraum

Kaufpreis

EUR 830.000,-

(Inklusive: Badezimmermöbel, maßgefertigte Einbaukästen sowie moderner Kachelofen)

Perfekte Infrastruktur

Die Bushaltestelle **41A** befindet sich fast direkt vor der Haustüre und bringt Sie in wenigen Minuten zur Straßenbahnlinie **41** mit direkter Verbindung zum **Schottentor**. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in **Pötzleinsdorf** und in **Neustift am Walde/Rathstraße**. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Kindergärten, Schulen, Apotheken und Restaurants**. Der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** sowie der angrenzende **Wienerwald** laden

zu entspannenden Spaziergängen, Sport- und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Energiekennzahlen

Ein neuer Energieausweis ist derzeit in Erstellung – Grund dafür ist die Ende 2024 abgeschlossene umfassende **Dachsanierung** des Gebäudes.

Weitere Details erhalten Sie gerne in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

Die Angaben wurden von uns sorgfältig geprüft, jedoch können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Letztstand übernehmen.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <750m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap