

# **SONNIGES HAUS BEIM PÖTZLEINSDORFER SCHLOSSPARK**



**Objektnummer: 3144**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
F +43 (1) 533 08 87

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









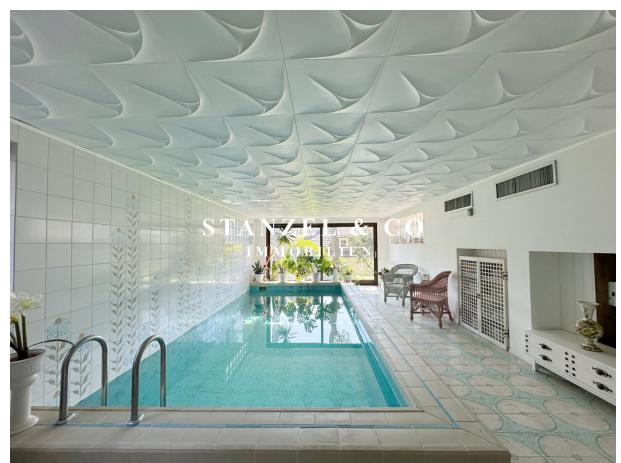


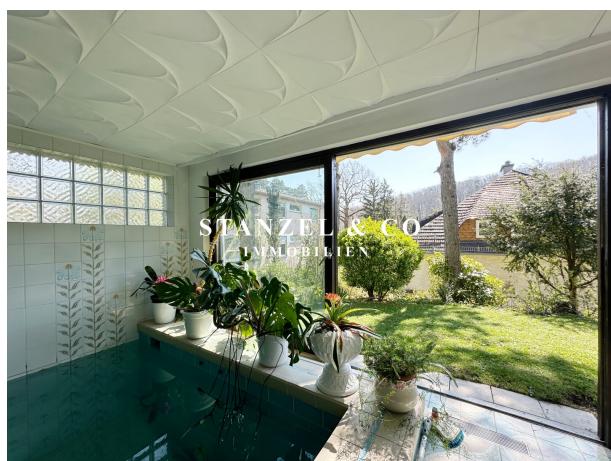




















# Objektbeschreibung

## IN ABSOLUTER HERRLICHER RUHELAGE

**Auf Grund der Südhanglage verfügt die Liegenschaft über einen traumhaften Blick über den Pötzleinsdorfer Schlosspark.**

**Sonniges Haus in absoluter Ruhelage vis-a-vis des Pötzleinsdorfer Schlossparks mit Indoor - Pool und Garage im Splitlevel - Design auf 730m<sup>2</sup> großem Grund**

**( Garten, Terrasse, Windfang, Wohnesszimmer, offene Küche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, 2 Abstellräume, Hobbyraum, 3 Kellerräume, Schwimmhalle, Vorzimmer, Garderobe & WC )**

Vom 5m<sup>2</sup> großen Windfang gelangt man in das Vorzimmer mit anschließender Garderobe und Gäste-WC. Das Gäste - WC verfügt über ein Fenster und ein Waschbecken.

### **Wohnebene ca. 112m<sup>2</sup> bestehend aus:**

Das 52m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit offener Küche orientiert sich nach Süden und nach Westen, ist mit großflächigen Fenstern sowie einem offenen Kamin ausgestattet und geht in die schöne ca. 25m<sup>2</sup> große Südwestterrasse über. Die sonnige Terrasse mit traumhaftem Blick verfügt über einen offenen Kamin. Das Wohnesszimmer verfügt über einen offenen Dachstuhl - durch die entstandene Raumhöhe ergibt es sich ein besonders Raumgefühl. Die offene Küche ist mit einem Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler sowie großzügigen Einbauschränken versehen und anschließend befindet sich ein 6m<sup>2</sup> großer Wirtschaftsraum/ Speis mit Waschmaschinenanschluss.

Im oberen Level des Hauses befinden sich die 3 westseitigen Schlafzimmer - eines ist 14m<sup>2</sup>, eines ist 8m<sup>2</sup> und das Dritte 11m<sup>2</sup> groß. Das 6m<sup>2</sup> Badezimmer ist mit einem Fenster, einem Doppelwaschbecken, einer Wanne und einem WC ausgestattet.

### **Gartenebene ca. 126m<sup>2</sup> bestehend aus:**

Die 44m<sup>2</sup> große Schwimmhalle befindet sich im untersten Level des Hauses und durch die großen Fenster hat man einen traumhaften Grünblick und ist mit dem Garten verbunden. Der Swimming Pool ist 3m x 6m große ( Wassertiefe 1,30m bis 1,70m ).

Es gibt eine Sauna mit Dusche und Waschbecken. Weiters gibt es einen 33m<sup>2</sup> großen Hobbyraum mit Oberlichten sowie einen 12m<sup>2</sup> großen Heizraum, einen 9m<sup>2</sup> Kellerraum und einen 12m<sup>2</sup> großen Kellerraum mit Oberlichte. Des Weiteren gibt es einen 6m<sup>2</sup> großen Abstellraum nächst dem Eingang.

Der schön bepflanzte ca. 500m<sup>2</sup> große Garten umgibt das Haus und kann sowohl von der Schwimmhalle, der Terrasse und vom Wohnesszimmer aus begangen werden.

Von der an der Straße gelegenen **ca. 24m<sup>2</sup> großen Garage** gelangt man über einen Weg entlang der Nachbarliegenschaft zum Haus.

[\*\*HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE\*\*](#)

**Infrastruktur:** Das Haus liegt in einer herrlichen Grünruhelage in direkter Umgebung des Pötzleinsdorfer Schlossparks. Der Wiener Wald - die grüne Lunge Wiens - ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Mountainbike-Touren ein. Die nächstgelegene Busverbindung befindet sich mit dem 41A bei der Haltstelle Khevenhüllerstraße - die nächstgelegene Straßenbahnstation befindet sich bei der Endstation des 41igers in Pötzleinsdorf. Ein Spar, ein Billa, eine Trafik und eine Apotheke sind in der Pötzleinsdorfer Straße gelegen. In unmittelbarer Nähe gibt es das Restaurant Steirerstöckl und den Pötzleinsdorfer Schlosspark mit Waldtieren und einem Erlebnisspielplatz für Kinder.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

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