Pötzleinsdorf | Grünruhelage | 71 m² | 3 Zimmer | Fernblick

Objektnummer: 1439

Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötzleinsdorfer Straße 194
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	161,35 €
USt.:	16,14 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien

N
BÜRO 22
Immobilienvermittlung neu er leben
0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Das **Wichtigste** auf einen Blick:

- Fast mitten im Wald: herrliche Grünruhelage mit Blick in den Pötzleinsdorfer Schlosspark
- 1. Stock ohne Lift, rund 71 m² Wohnfläche, Ausrichtung Südost/Nordwest
- 3 Zimmer, offene Küche, 2 Bäder mit WC, Schrankraum, Vorraum
- Betriebskosten p.m. EUR 177,49 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 163,32
- Virtueller Rundgang unter https://my.matterport.com/show/?m=v8ADqh4zg1S

Die **ausführliche Beschreibung:**

Die Anfang der 1960er Jahre errichtete **Wohnhausanlage** wurde in lockerer Bauweise in den Südhang der Pötzleinsdorfer Höhe terrassiert geplant und ausgeführt – auf einem rund 8.000 m² großen Areal entstanden in zwei Bauphasen insgesamt 5 Baukörper. Dank laufender Instandhaltung (inkl. thermischer Sanierung in den 2010er Jahren) präsentieren sich die Gebäude in einem guten, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

Die angebotene **Eigentumswohnung** befindet sich im ersten Obergeschoß (ohne Lift) von Haus 3 / Stiege 5 und wurde 2010 durch Zusammenlegung zweier kleinerer Einheiten komplett umgebaut und hochwertig saniert. Die Wohnung ist durchgesteckt in Südost-/Nordwest-Ausrichtung – ideal zum Querlüften – und bietet bei guter Raum-aufteilung auf insgesamt rund 71 m² zwei Wohnzimmer, eines davon mit offener (voll ausgestatteter) Küche, ein weiteres Zimmer mit angeschlossenem Schrankraum, zwei (Dusch-)Bäder mit WC und einen Vorraum. Alle Fenster sind bodentief mit französischen Balkonen ausgeführt und verfügen über Innenjalousien. Im Zuge der Sanierung wurde ebenfalls eine Sicherheitstüre eingebaut. Zur Wohnung gehört ein großes Doppelkellerabteil.

Beheizt wird mittels Gasetagenheizung (Vaillant), im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Schwedenofen anzuschließen. Ein Kfz-Stellplatz vor dem Haus kann über die Hausverwaltung angemietet werden (Warteliste).

Mitten im Grünen, direkt angrenzend an den Pötzleinsdorfer Schlosspark wohnen Sie hier in absoluter Ruhelage mit hohem Freizeitwert. Ob Joggen, Spazieren, Radfahren oder einfach nur die Natur genießen – alles direkt vor der Haustür. Auch die beliebten Heurigenorte im 19. Bezirk (z. B. Neustift) sowie das Schafbergbad oder die Marswiese im 17. Bezirk sind mit dem Fahrrad oder dem Auto schnell erreicht. Die Endstation der Straßenbahnlinie 41 (Pötzleinsdorf/Schottentor, Fahrzeit ca. 20 Minuten) liegt etwa 1km entfernt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <850m
Apotheke <950m
Klinik <2.025m
Krankenhaus <1.875m

Kinder & Schulen
Schule <675m
Kindergarten <400m
Universität <2.675m
Höhere Schule <2.825m

Nahversorgung
Supermarkt <975m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum <2.875m

Sonstige
Geldautomat <1.750m
Bank <1.850m
Post <950m
Polizei <2.325m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.125m
U-Bahn <2.825m
Bahnhof <2.725m
Autobahnanschluss <4.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap