

## **Serviced Apartment with Terrace in a Green Setting – Pötzleinsdorf (09)**



**Objektnummer: 1990/249**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Pötzleinsdorfer Straße |
| Art:              | Wohnung - Etage        |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 1180 Wien              |
| Baujahr:          | 2025                   |
| Zustand:          | Erstbezug              |
| Möbliert:         | Voll                   |
| Alter:            | Neubau                 |
| Wohnfläche:       | 77,00 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:           | 3                      |
| Bäder:            | 1                      |
| WC:               | 1                      |
| Balkone:          | 1                      |
| Gesamtmiete       | 2.656,00 €             |
| Kaltmiete (netto) | 2.656,00 €             |
| Kaltmiete         | 2.656,00 €             |
| Provisionsangabe: |                        |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

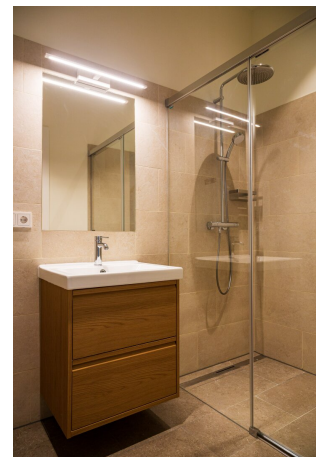


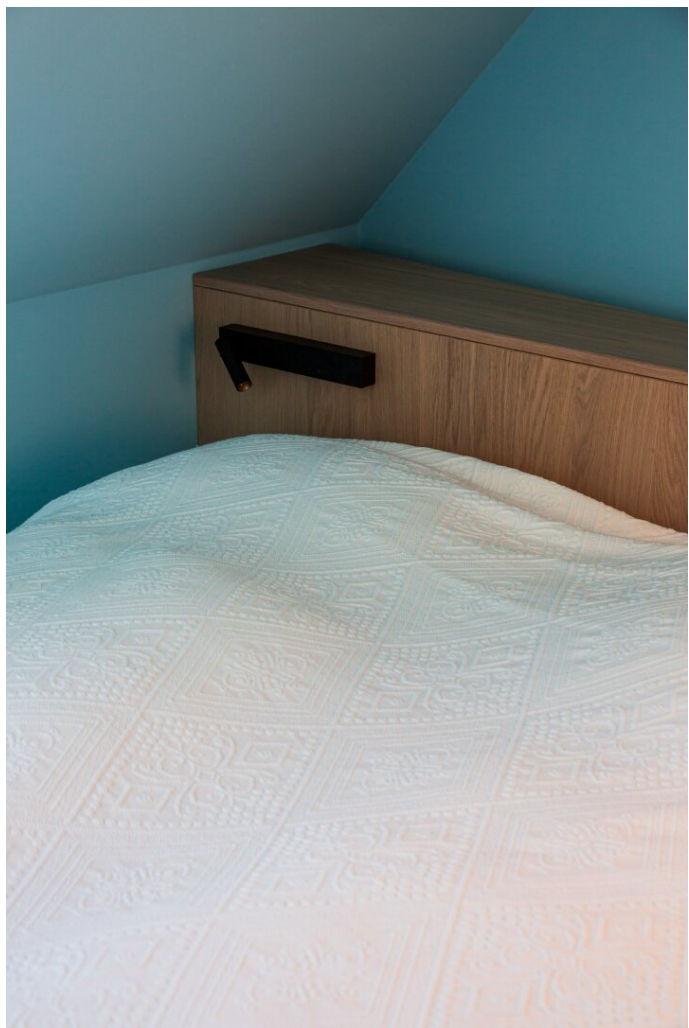
**Mag. Marc Slomovits**

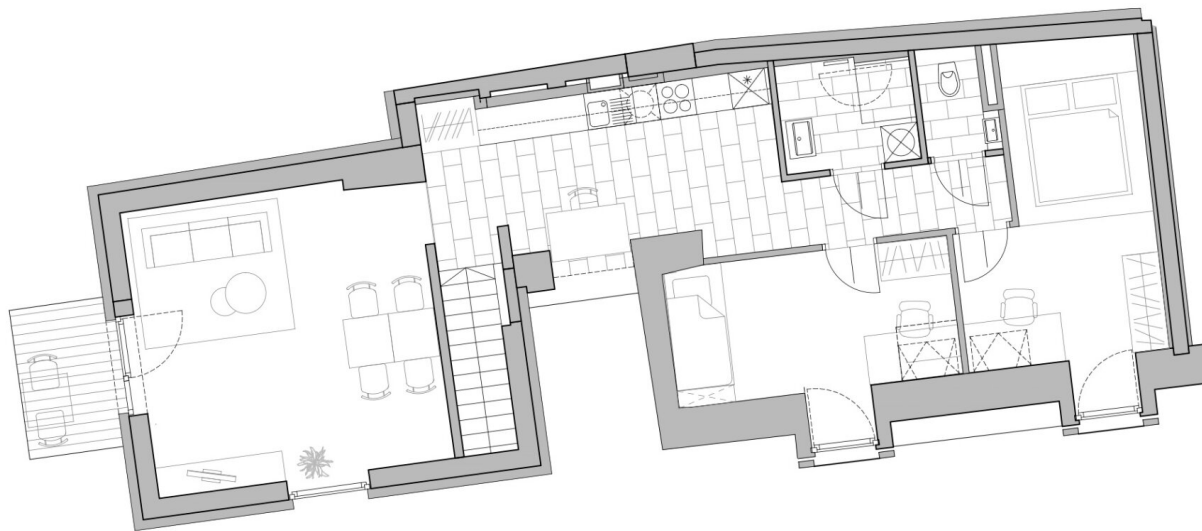
Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien

T 06648328757  
H 06648328757

Gerne stehe ich Ihnen für einen Termin zur Verfügung.







TOP 09

# Objektbeschreibung

## Serviced Apartment mit Terrasse im Grünen – Pötzleinsdorf

An English description can be found further below.

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einem modernen, stilvollen Gebäude in absolut ruhiger Grünlage in Pötzleinsdorf im 18. Bezirk. Die Kombination aus durchdachtem Design, hochwertiger Ausstattung und naturnaher Umgebung schafft ein Wohngefühl, das sowohl für berufliche Aufenthalte als auch für längere Aufenthalte ideal geeignet ist. Die Wohnung wird voll möbliert und komplett ausgestattet vermietet. Der Grundriss überzeugt durch eine klare und funktionale Aufteilung mit separatem Bad, Wohn- und Schlafbereich sowie direktem Zugang zur Terrasse.

Die konkret angebotene Einheit **Suite 09** bietet rund **77 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon**. Die Raumaufteilung ist effizient gestaltet. Der Eingangsbereich verbindet die voll ausgestattete Küchenzeile harmonisch mit dem Wohn- und Schlafbereich. Hochwertige Boxspringbetten, ein durchdachter Arbeitsbereich sowie viel Tageslicht sorgen für hohen Wohnkomfort.

Das Badezimmer ist modern ausgeführt und verfügt über eine großzügige Regendusche. Elektrische Außenjalousien sowie eine energieeffiziente Versorgung über Wärmepumpe und Photovoltaik ergänzen die Ausstattung.

Den Bewohnern stehen zusätzlich zahlreiche Gemeinschaftsflächen zur Verfügung, darunter eine großzügige Lobby, ein Fitnessraum mit Sauna (ab Juli 2026), ein Coworking-Bereich sowie Event- und Aufenthaltsflächen, deren Nutzung mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

**Zur Miete kommen zusätzlich 318 Euro pauschal für Strom, Heizung, Warmwasser und Internet sowie 48 Euro für die Ausstattung (Geschirr, Bettwäsche, Handtücher und Reinigung im Zwei-Wochen-Rhythmus) hinzu.**

**Die monatliche All-in-Miete beträgt somit insgesamt 3.022 Euro.**

Die Lage in Pötzleinsdorf zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. Direkt vor der Tür befinden sich der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Wienerwald sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Innenstadt ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinie 41 bringt Sie in etwa 20 Minuten direkt ins Zentrum (Schottentor). Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## English

### **Serviced Apartment with Balcony in a Green Setting – Pötzleinsdorf**

This high-quality apartment is located in a modern and stylish building in an absolutely quiet green area in Pötzleinsdorf, in Vienna's 18th district. The combination of well-thought-out design, premium furnishings and a nature-oriented environment creates a living atmosphere that is ideal for both business stays and longer-term living. The apartment is rented fully furnished and completely equipped. The layout is clear and functional, featuring a separate bathroom, combined living and sleeping area, and direct access to the balcony.

The specific unit offered, **Suite 09, provides approximately 77 square meters of living space as well as a balcony of around 5 square meters.** The layout is efficiently designed. The entrance area seamlessly connects the fully equipped kitchenette with the living and sleeping area. High-quality box spring beds, a well-designed workspace and plenty of natural light ensure a high level of comfort.

The bathroom is modern and features a spacious rain shower. Electric external blinds as well as an energy-efficient supply via heat pump and photovoltaic system complete the offering.

Residents also benefit from a range of shared amenities, including a spacious lobby, a fitness room with sauna available from July 2026, a coworking area, as well as event and lounge spaces, the use of which is subject to additional costs.

**In addition to the rent, a flat fee of 318 euro is charged for electricity, heating, hot water and internet, as well as 48 euro for equipment including dishes, bed linen, towels and cleaning every two weeks.**

**The total monthly all-in rent therefore amounts to 3.022 euro.**

Pötzleinsdorf is one of Vienna's most sought-after residential areas. Right on your doorstep you will find the Pötzleinsdorf Palace Park, the Vienna Woods and numerous recreational opportunities. At the same time, connections to the city centre are excellent. Tram line 41 takes you directly to the city centre Schottentor in around 20 minutes. Shops, bakeries and restaurants are all within close proximity.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap