

**Erstbezug! Exklusive 3-Zimmer DG-Wohnung, Nähe  
Pötzeleinsdorfer Schlosspark**



**Objektnummer: 3522**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	175,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

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















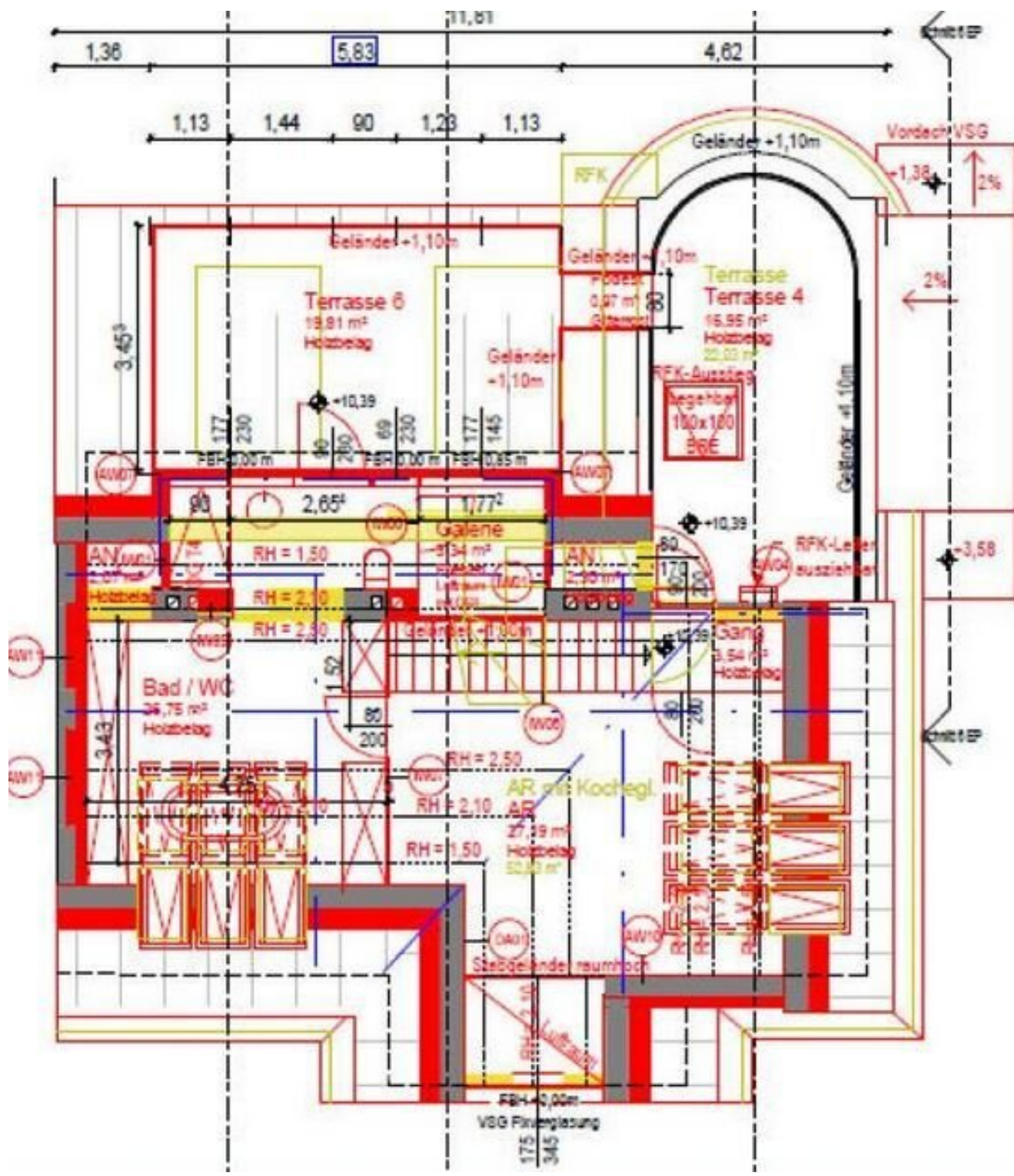


















## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein traumhafter 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit zwei Terrassen im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Das prachtvolle Bauwerk aus dem Jahr 1912 befindet sich in einer absoluten Grünruhelage und ist somit ein Paradies für Grünliebhaber. Die Wohnung erstreckt sich mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Dachgeschoss-Etagen, welche durch die praktische Aufteilung optimal genutzt werden können. Die Immobilie lässt sich in einen Vorraum, eine großflächige Wohnküche, zwei Zimmer und dazu jeweils zwei Bäder, ein Gäste-WC und eine kleine Galerie aufteilen. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen kleinen Balkon beim Eingang sowie über zwei Terrassen mit einer Fläche von ca. 47 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohnung wird in zwei Wochen fertiggestellt. Somit handelt es sich um einen Erstbezug. Eine Küche ist nicht vorhanden.

Sie betreten die Immobilie und befinden sich in einer Diele, die sowohl in die zweite Etage als auch in die geräumige Wohnküche führt. Der geräumige Wohnraum bietet ausreichend Platz für eine großzügige Küche, einen Ess- sowie Wohnbereich. Ebenso zu finden sind ein kleiner Abstellraum und ein WC. Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf die zwei Terrassen, welche durch ihre Größe als optimaler Erholungsort dienen können. Über das Treppenhaus gelangen Sie in die zweite Etage der Wohnung, wo sich zwei Schlafzimmer befinden. Beide verfügen über ein privates Badezimmer, das Hauptschlafzimmer zusätzlich über eine großzügige Ankleide.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie sind als sehr gut zu bewerten. Es befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens in der unmittelbaren Umgebung. Dazu zählen beispielsweise Supermärkte, aber auch Banken und Apotheken. Besonders einladend ist der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der nur einige Minuten von der Immobilie entfernt ist. Mit der Straßenbahnlinie 41 und der Schnellbahn am Gersthof bietet sich auch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.



Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap