

## **Exklusive Neubauwohnung mit Pool Nähe Pötzleinsdorfer Schlosspark**



**Objektnummer: 501**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,37 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 130,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,80 €
<b>USt.:</b>	31,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Baris Basaran**

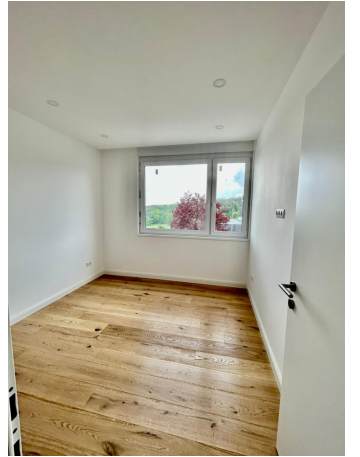
BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Mayerhofgasse 1 / 16  
1040 Wien







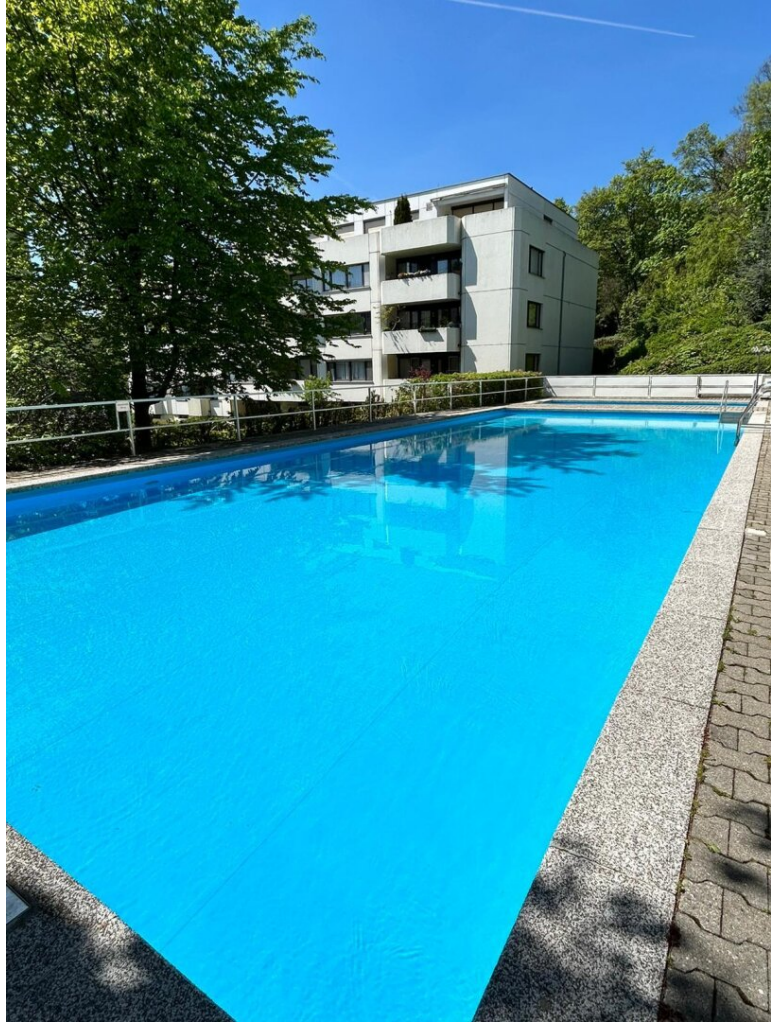


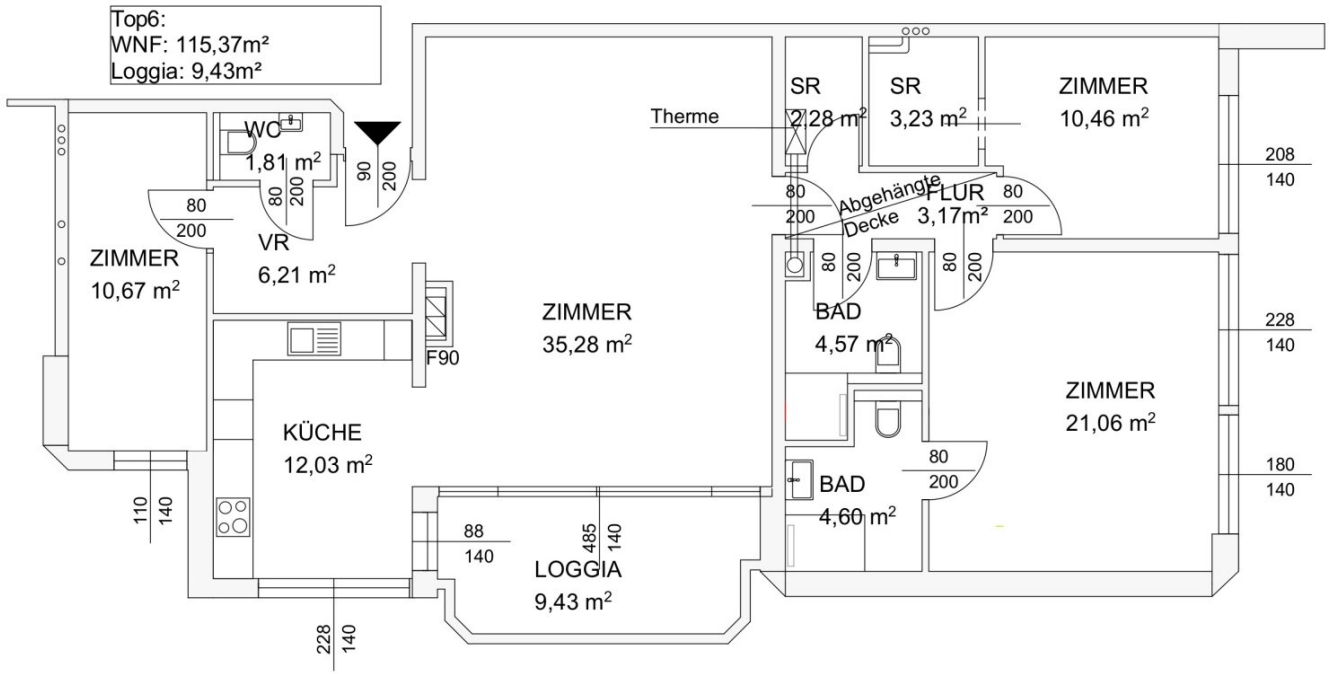












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese generalsanierte helle 4 Zimmer Neubauwohnung im 1. Stock mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einer westseitig ausgerichteten Loggia mit ca. 9 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in absoluter Grünruhelage in unmittelbarer Nähe des Pötzleinsdorfer Stadtparks. Alle Wohnräume haben einen freien Blick in das Grüne und zwei Schlafräume einen traumhaften Stadtblick.

### Raumaufteilung

Vorraum mit Garderobe, Gäste-WC, Zimmer (10,67 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (35,28 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur sonnigen Loggia (9,43 m<sup>2</sup>), Einbauküche (12,03 m<sup>2</sup>), Abstellraum/Wirtschaftsraum, Badezimmer (Dusche/WC), Zimmer (10,46 m<sup>2</sup>) mit Schrankraum und Hauptschlafzimmer (21,06 m<sup>2</sup>) mit en-suite Bad (Dusche/WC)

### Ausstattung

Die Wohnung wurde bis ins Detail renoviert und möbliert. Im Zuge der Sanierung wurden die Leitungen erneuert, eine Fußbodenheizung verlegt und in allen Wohnräumen eine Klimaanlage installiert. Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigen Eichen-Parkettboden, Vorhänge, die Bäder mit exklusiven Fliesen, Armaturen sowie Wanne von Villeroy & Boch und Einbauküche von Nolte mit Miele Geräte ausgestattet. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem Doppelbett, Nachttischlampen, TV-Gerät und einem Kleiderkasten ausgestattet. Im Wohnzimmer befindet sich eine Essgruppe, ein großes Sofa, TV-Gerät, Einbauschränk und Dekokamin.

Zwei Garagenplätze um jeweils € 35.000,- sind zu erwerben. Ein Kellerabteil werden der Wohnung zugeordnet. Die Erholung bieten zwei Schwimmbecken und eine eigene Saunaanlage.

### Lage

Direkt im Grünen und fernab vom stressigen Stadtleben. Dennoch ist diese Wohnung sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinie 41A ist fußläufig zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Apotheken, Restaurants sowie Heurigen in Neustift am Walde.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
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