

## Exklusive Gartenwohnung in Pötzeleinsdorf



**Objektnummer: 5081**

**Eine Immobilie von Kaltenecker Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.660,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.986,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.348,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	362,00 €
<b>USt.:</b>	312,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



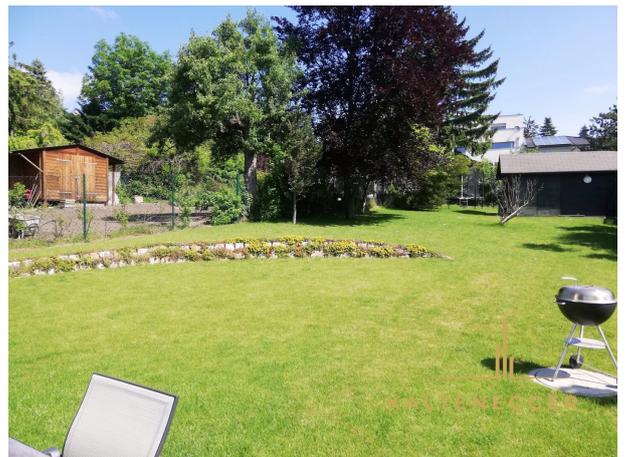
**Daniela Plutsch**

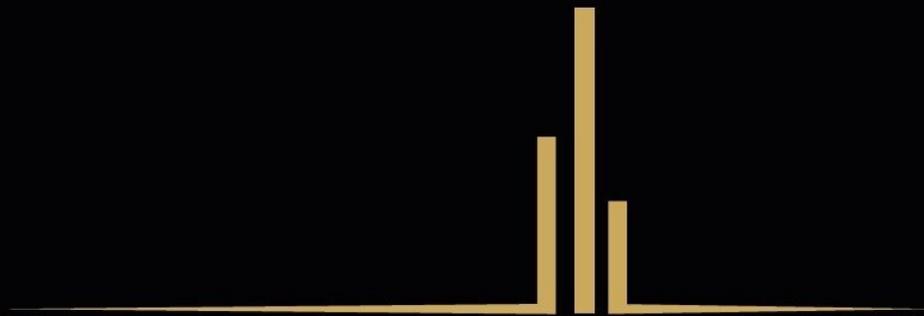
Kaltenegger Realitäten GmbH











KALTENEGER

ERDGESCHOSS top 1

NNFL 120,77 m<sup>2</sup>

Bodenbelag: Feinsteinzeug:

WZ	35,64 m <sup>2</sup>
Küche	9,40 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,80 m <sup>2</sup>
Bad/WC	9,98 m <sup>2</sup>
WC	1,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,78 m <sup>2</sup>

Bodenbelag: Eichenparkett geölt

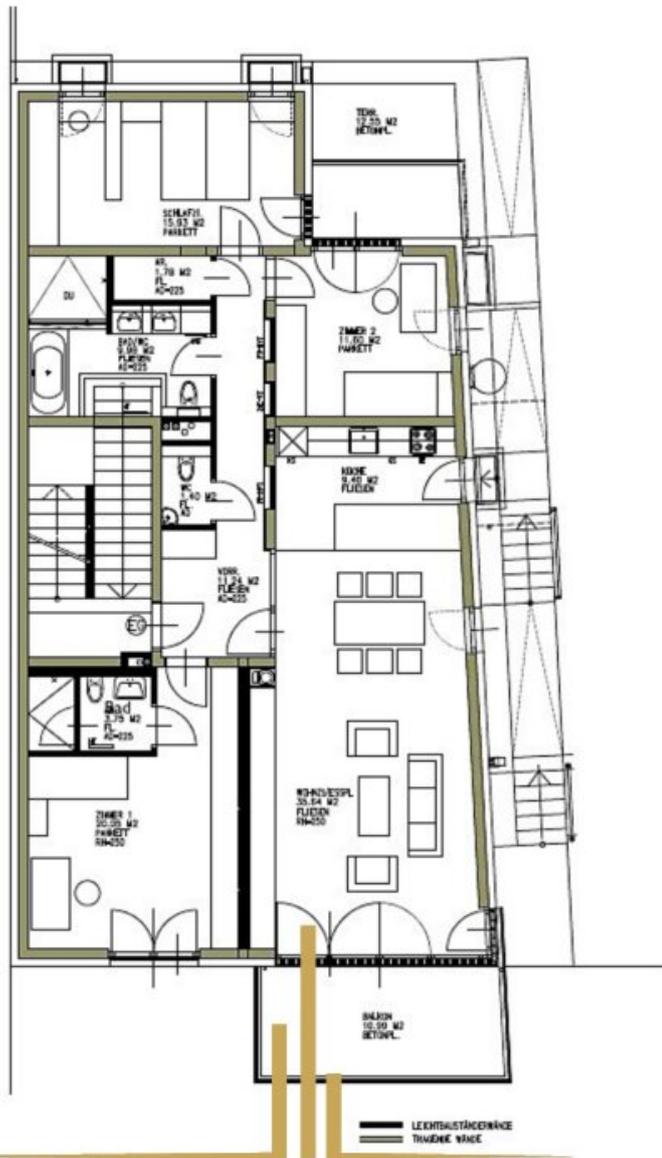
Zimmer:	
20,00 m <sup>2</sup> , 15,93 m <sup>2</sup> , 11,60 m <sup>2</sup>	

Belag: Steinplatten

Terrasse NO	12,55 m <sup>2</sup>
Balkon SW	10,99 m <sup>2</sup>

Belag: Beschichtung

Garage	20,50 m <sup>2</sup>
AR – Keller	8,91 m <sup>2</sup>



**KALTENEGER**

  
 SUMME WNF 120,77 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE 12,55 m<sup>2</sup>  
 BALKON 10,99 m<sup>2</sup>  
 ERDGESCHOSS  
 1180 WIEN, LESCHETITZKYGASSE 72

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese **exklusive** Wohnung befindet sich in einem top modernen Traumhaus am Schafberg. Mit nur drei Wohneinheiten bietet dieses Haus eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen inmitten einer Naturlandschaft.

Beziehbar ab sofort

## Hausmerkmale:

- Baujahr: 2020
- Niedrigenergiestandard für nachhaltiges Wohnen
- Belüftungssystem mit Staub- und Pollenfilter für reine Luft
- Innovatives Energiekonzept mit Erdwärme und Photovoltaik
- Nutzung von Regen- und Grundwasser durch Hauswasserwerk
- Grandeur-Wasserbelebungstechnologie für höchste Wasserqualität

SAT-Anlage und A1-Verkabelung

## Wohnungsmerkmale:

Diese exklusive Wohnung bietet auf großzügigen 121m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem eigenen Garten von ca. 350m<sup>2</sup> den perfekten Raum für gehobenes Wohnen

Das moderne Konzept der Wohnung wird durch die offene, durchdachte Architektur und die Verwendung hochwertiger Materialien unterstrichen. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur.

## **Ausstattung:**

- Fenster: Hochwertige Holz-Alu-Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung und überwiegend elektronisch steuerbarem außenliegendem Sonnenschutz für optimalen Wohnkomfort.
- Fußbodenheizung/-kühlung sowie kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- Netzfreeschaltung zur Vermeidung von Elektrosmog und für ein gesundes Wohnen.
- Boden- und Wandbeläge in den Nassräumen aus hochwertigem Feinsteinzeug für Langlebigkeit und pflegeleichte Reinigung.
- Dusch-WC für höchsten Komfort und Hygiene.
- Exklusive Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen für eine warme Atmosphäre.
- Moderne NOLTE Küche mit hochwertigen Miele Geräten für kulinarische Genüsse.
- Alarmsicherung mit Außenhaut- und Raumschutz sowie Videosprechanlage für Ihre Sicherheit und Privatsphäre.
- Terrasse und Balkon mit großformatigen Steinplatten, Pflanzentrögen und frostsicheren Wasserauslässen für entspannte Stunden im Freien.
- Garten neu angelegt mit schönem Altbaumbestand und Nutzwasserbewässerung für eine grüne Oase zum Entspannen und Genießen.

## **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer mit offener Küche (ca. 45m<sup>2</sup>) und Zugang zum sonnigen Südwestbalkon (ca. 11m<sup>2</sup>) und Garten

- 3 Schlafzimmer (ca. 20m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>) wovon die kleineren direkten Zugang zur Gartenterrasse / Garten haben
- Badezimmer en Suite, große Dusche Waschtisch, Toilette
- Weiteres geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette
- Gästetoilette für zusätzlichen Komfort

Zusätzlich gibt es einen beheizten **Garagenplatz**, Lademöglichkeit eines Elektrofahrzeugs gegen Ablöse vorhanden.

#### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich an der Grenze zwischen Gersthof und Pötzleinsdorf und bietet somit eine erstklassige Wohnlage. Der romantische Schlosspark ist in wenigen Gehminuten erreichbar, perfekt für erholsame Spaziergänge. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im näheren Umfeld und entlang der Gersthofer Straße.

Die Innenstadt ist öffentlich in ca. 30 Minuten erreichbar (die nächste Haltestelle der Straßenbahnlinien 40 und 41 liegt rund 1 km entfernt). Die Nähe zum Wienerwald bietet außerdem ideale Bedingungen zum Spazieren, Wandern und Laufen, ideal für Naturfreunde und Aktivurlauber.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von der Qualität und Einzigartigkeit dieser Traumwohnung zu überzeugen.

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