

**Pötzleinsdorf | Grünruhelage | 71 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Fernblick**



**Objektnummer: 1412**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötzeleinsdorfer Straße 194
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,46
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	161,35 €
USt.:	16,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Resch**

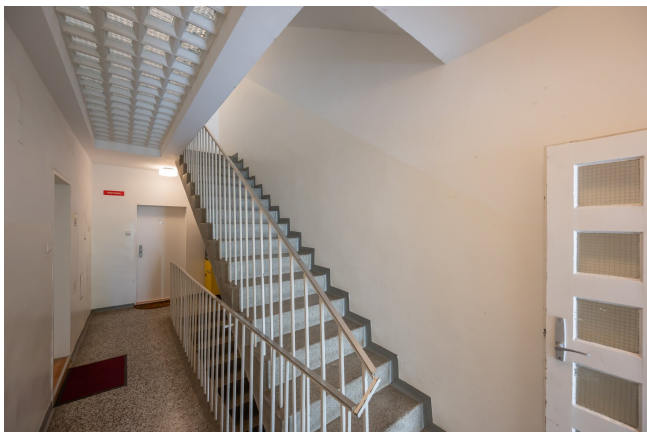
Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2  
1190 Wien













**BÜRO**  **22**  
Immobilienvermittlung neu **er**leben





## Objektbeschreibung

Das **Wichtigste** auf einen Blick:

- Mehr Natur geht (fast) nicht - Wunderbare Grünruhelage mit Blick in den Pötzleinsdorfer Schlosspark
- 1. Stock ohne Lift, gesamt rund 71 m<sup>2</sup>, Ausrichtung SO/NW
- Bestehend aus Vorraum, 3 Zimmer, offener Küche, 2 Bäder mit WC, Schrankraum
- 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 Ende der 1950er Jahre errichtete **Wohnhausanlage** wurde gezielt aufgelockert in den Südhang der Pötzleinsdorfer Höhe terrassiert geplant und ausgeführt, auf einem Areal von rund 8.000 m<sup>2</sup> entstanden in zwei Bauphasen insgesamt 5 Baukörper. Aufgrund der laufenden Instandhaltung (u.a. thermische Sanierung Mitte der 2010er Jahre) befinden sich die Häuser in einem sehr guten, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

Die **Eigentumswohnung** liegt im ersten Obergeschoß (ohne Lift) des Haus 3 / Stiege 5 der Anlage und wurde durch den derzeitigen Eigentümer im Jahr 2010 durch Zusammenlegung zweier kleinerer Einheiten und der damit verbundenen durchgreifenden Sanierung in ihre jetzige Form gebracht. Die Wohnung ist in SO/NW Ausrichtung durchgestreckt (querlüften!) und bietet bei guter Raumaufteilung auf insgesamt rund 71 m<sup>2</sup> 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 ("französische Balkone") ausgeführt und mit Innenjalousien ausgestattet, im Zuge der Sanierung wurde zudem eine Sicherheitstüre verbaut.

Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgen über eine Gas-Etagenheizung (Vaillant), im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Schwedenofen anzuschließen. Komplettiert wird die Wohnung durch ein geräumiges Doppelkellerabteil, ein PKW Stellplatz vor dem Haus kann angemietet werden (Warteliste).

**Mitten im Grünen**, direkt angrenzend an den Pötzleinsdorfer Schlosspark, bieten sich fußläufig viele Freizeit- Sport- und Erholungsmöglichkeiten, mit dem Fahrrad oder Auto sind auch der 19. Bezirk (Neustift, mit all seinen Heurigen) sowie der 17. Bezirk (Schafbergbad, Sportzentrum Marswiese) 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 <2.800m  
Bahnhof <2.725m  
Autobahnanschluss <4.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap