

## **Pötzleinsdorf - Wohnen in einer der schönsten Lagen von Wien!**



**Objektnummer: 979**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	867.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	259,52 €
<b>USt.:</b>	25,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

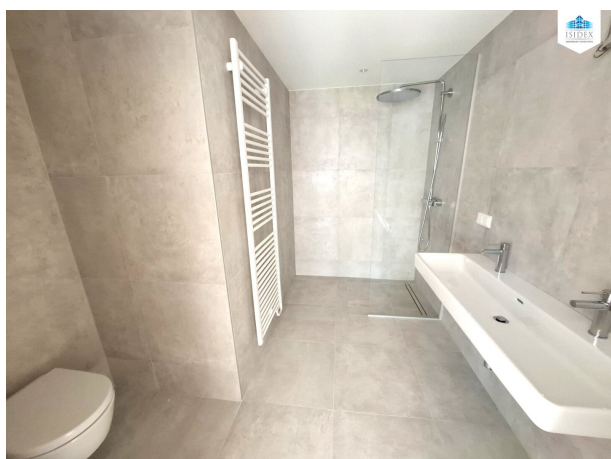


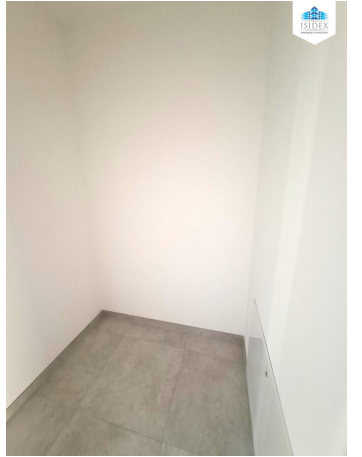
**Felix Kunej**

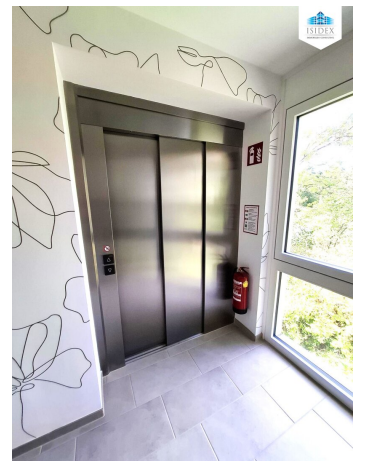
ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7

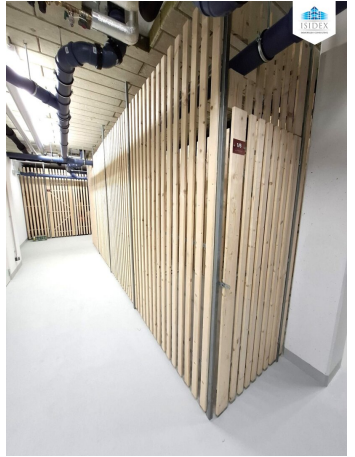




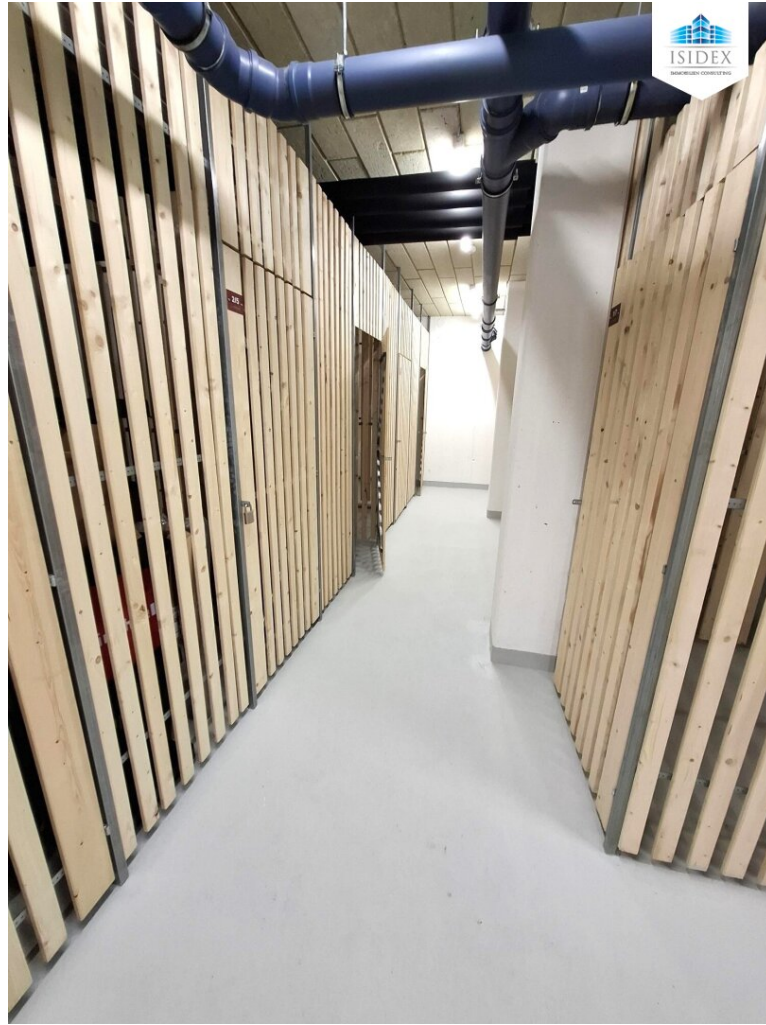


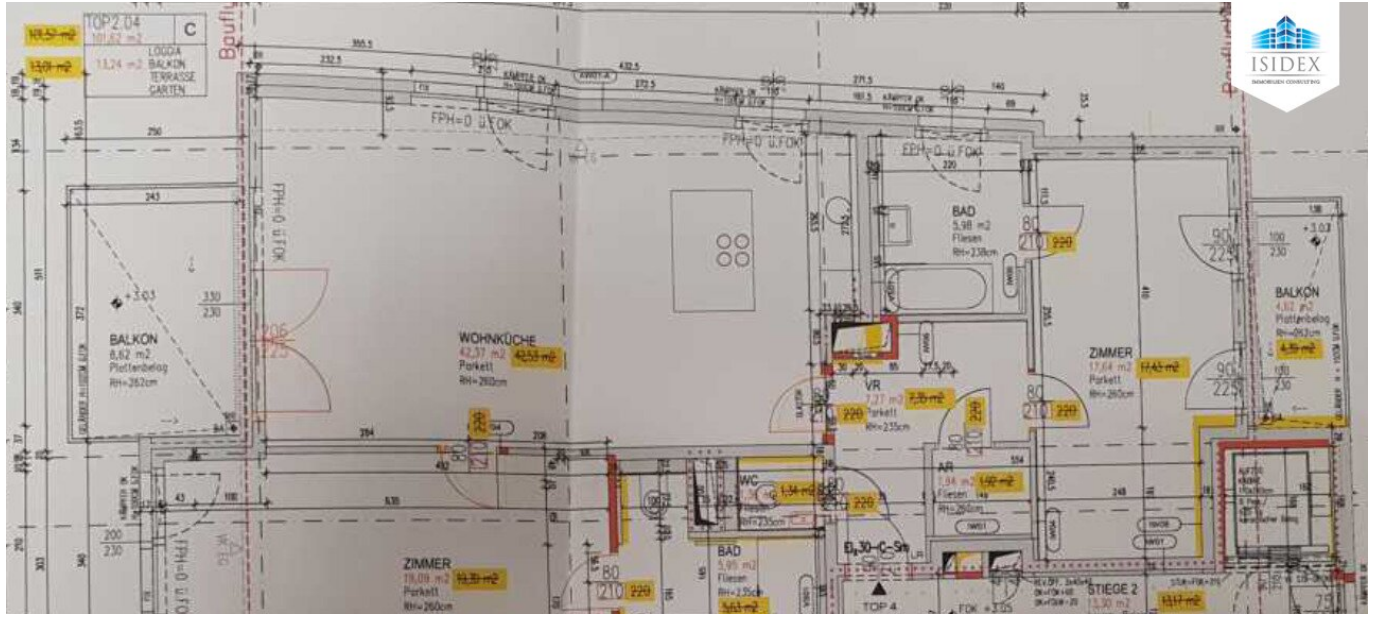












## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

willkommen im wunderschönen Pötzleinsdorf, in einer der beliebtesten und exklusivsten Wohngegenden von Währing und der Metropole Wien. Hier erwartet Sie im ersten Obergeschoss eine traumhafte Wohnung, die keine Wünsche offen lässt. Mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Platz für Sie und Ihre Familie. Der Erstbezug dieser Immobilie garantiert Ihnen nicht nur einen modernen und hochwertigen Ausbau, sondern auch ein Gefühl von Wohlbehagen und Gemütlichkeit.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnküche sowie zwei weitere Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können und beide einen direkten Zugang zu eine der beiden Badezimmer verfügt. Ein Gäste-WC ist selbstverständlich auch vorhanden. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die Balkonflächen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Genießen Sie die Sonnenstrahlen und den Ausblick auf die umliegende Nachbarschaft. Hier können Sie sich vom stressigen Alltag erholen und neue Energie tanken.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Garagenplatz zur Verfügung, der zusätzlich zur Wohnung erworben werden kann.

Hinweis: Aus steuerlichen Gründen muss diese Wohnung zusätzlich 20 % USt. werden.

Die Lage dieser Immobilie ist mit absoluter Sicherheit ein Pluspunkt. Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein exklusives Wohngefühl in einer der schönsten Lagen Wiens, einer Stadt mit hoher Lebensqualität. Wir freuen uns auf Sie!

**Ausführliche Informationen, entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt!** Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.