

## Exklusive Terrassenwohnung in Pötzleinsdorf



**Objektnummer: 5297**

**Eine Immobilie von Kaltenegger 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>       | 96,16 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 4  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 2  |
| <b>Balkone:</b>          | 1  |
| <b>Terrassen:</b>        | 1  |
| <b>Keller:</b>           | 7,39 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>A+</b> 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.598,20 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.100,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.362,00 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 262,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 236,20 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



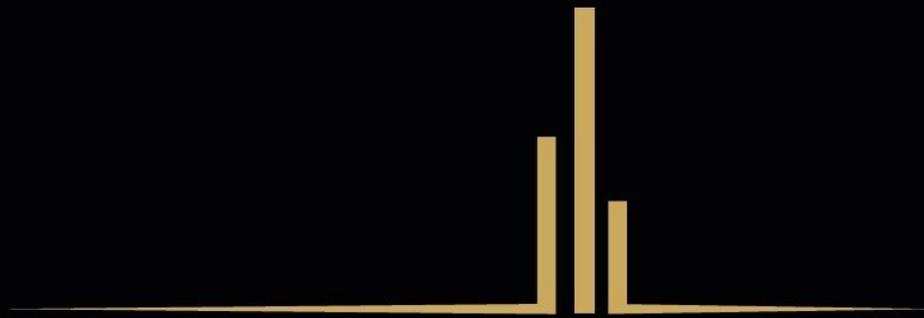
**Daniela Plutsch**

Kaltenegger Realitäten GmbH









KALTENEGER

## OBERGESCHOSS top 2

NNFL 96,16 m<sup>2</sup>

Bodenbelag: Feinsteinzeug:

|         |                      |
|---------|----------------------|
| WZ      | 22,43 m <sup>2</sup> |
| Küche   | 9,40 m <sup>2</sup>  |
| AR      | 1,78 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> |

Bodenbelag: Eichenparkett geölt

Zimmer:  
15,93 m<sup>2</sup>, 12,40 m<sup>2</sup>, 11,60 m<sup>2</sup>

Belag: Steinplatten

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Terrasse SW | 25,64 m <sup>2</sup> |
| Balkon NO   | 4,52 m <sup>2</sup>  |
| Balkon O    | 3,75 m <sup>2</sup>  |

Belag: Beschichtung

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Garage    | 20,50 m <sup>2</sup> |
| AR Keller | 7,39 m <sup>2</sup>  |



KALTENEGER

## Objektbeschreibung

Die **Neubau-Wohnung** befindet sich in einem top modernen Traumhaus mit nur drei Wohneinheiten.

Wir weisen höflich darauf hin, dass nur an Nichtraucher vermietet wird.

Beziehbar **ab Mitte Mai 2025**

### Das Haus:

- Fertigstellung 2021
- Ziegelbauweise, Niedrigenergiestandard mit nachhaltigem Energiekonzept [Erdwärme und Photovoltaik]
- Nutzung von Regen- und Grundwasser
- Paketboxen für Zusteller
- SAT-Anlage sowie A1-Verkabelung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

### Die Wohnung:

Wohnfläche (ca. 96 m<sup>2</sup>) im zweiten Stock (ohne Lift) mit Freiflächen von insgesamt (ca. 34 m<sup>2</sup>), großzügige, bodentiefe, dreifachverglaste Fensterfronten mit herrlichem Ausblick.

### Aufteilung:

- Wohnzimmer (ca. 31,83 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die südwestseitige Terrasse (ca. 26 m<sup>2</sup>)
- offene Küche mit Balkon (ca. 3,8 m<sup>2</sup>)
- 3 Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>/ 12,5 m<sup>2</sup>/ 12 m<sup>2</sup> alle mit Zugang zu einer Freifläche)
- Vorraum
- Großzügiges Badezimmer (Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette, Waschmaschine)
- Gästetoilette
- Außenliegender Sonnenschutz, vorwiegend elektronisch steuerbar

### **Ausstattung:**

- Raum-Belüftung mit geregelttem Feuchtegehalt, Staub- und Pollenfilter,
- GRANDER Wasserbelebungsanlage
- Warmwasserbereitung über Frischwassermodule – keine Bildung von Legionellen
- Fenster: Holz-Alu-Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung/-kühlung
- Boden- und Wandbeläge in den Nassräumen aus Feinsteinzeug

- Dusch-WC
- Exklusive Eichen – Parkettböden bzw. Feinsteinzeug in den Wohnräumen
- NOLTE Küche mit Miele Geräten
- Hochwertige Badmöbel, Waschmaschine
- Alarmanlage
- Videosprechanlage
- Terrasse und Balkone: großformatige Steinplatten, Hochbeete, frostsichere Wasserauslässe, Aufbewahrungskästen
- Lagerraum (ca. 7,4m<sup>2</sup>) im beheizten Untergeschoß

**Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich an der Grenze zwischen Gersthof und Pötzleinsdorf. Durch die gute öffentliche Anbindung ist die Wiener Innenstadt in nur 30 Minuten zu erreichen.

Durch die ideale Infrastruktur sind zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Ärzte sehr gut erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich öffentliche und private Kindergärten und Volksschulen sowie die Amadeus International School Vienna (Privatschule).

Der Pötzleinsdorfer Schlosspark ist nur wenige Gehminuten entfernt, das Schafbergbad befindet sich in 1km Entfernung.

Zusätzlich kann ein **Garagenplatz** im beheizten Untergeschoß mit E-Ladestation für brutto 156€ angemietet werden.

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.