

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Elisabeth Preissl

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

GRÜNRUHELAGE BEIM SCHLOSSPARK PÖTZLEINSDORF: MODERN AUSGESTATTETE 2 ZIMMER IN REPRÄSENTATIVEM STILALTBAU MIT TERRASSE U. EIGENGARTEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45813
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18., Währing
Ort:	Wien 18., Währing
Lage:	Pötzleinsdorfer Schlosspark
Verkehrsanbindung:	Straßenbahn 41, Bus 41A

KOSTEN

Preis:	€ 425.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 257,50
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 84,80
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 368,05
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Wunderbare Grünruhelage beim Pötzleinsdorfer Schlosspark:
Modern ausgestattete 2-Zimmer Wohnung mit Eigengarten

Diese gartenseitige Wohnung bietet nicht nur eine entspannte Atmosphäre in einem kleinen grünen Paradies, sondern beste Lichtverhältnisse durch den südwestseitigen Wintergarten im Anschluss an den Wohnbereich.

Ein sep. Schlafzimmer rundet das ausgezeichnete Layout ab.

Sie bietet ca. 68 m² Wohnfläche, die befestigte Terrasse und den gestalteten Eigengarten von ca. 75 m² mit Rasenfläche und der Möglichkeit zur Anlage von Beeten oder Pflanzung weiterer Sträucher.

Die süd(west)seitige Ausrichtung und die raumhohe

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	68,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	75,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	25,00 m ²
Gartenfläche ca.:	50,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung, bezugsfertig
Geschosse:	4
Stockwerk:	EG
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung Fussboden
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	49,12 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,8
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Kamin	✓
Rolladen	✓
Sicherheitstechnik	✓

Verglasung im Wintergarten lassen die Sonne ein und sorgen für ein wohliges Ambiente. Hier ziehen Sie einfach die Schiebe-Elemente zur Seite und vergrößern so Ihren Wohnbereich in den Garten hinaus.

Ein Beetstreifen für die Pflanzung einer Sichtschutze-Hecke gegenüber ist vorhanden, Abgrenzung zum benachbarten Garten durch einen Zaun mit Heckensichtschutz.

Raumangebot:

Zentraler Eingangsbereich, sep. WC mit Waschbecken links, Bad mit bodenebener Dusche und WT sowie WM-Anschluss rechts vom Vorraum.

Ruhiger Schlafraum und offene Küche mit angeschlossenem Wohnbereich, der bei Bedarf leicht von der Küche abgetrennt werden könnte (Leichtbauwand möglich).

Die Liegenschaft punktet durch eine reich gegliederte Fassade und ein gepflegtes Erscheinungsbild der Allgemeinflächen. Sie bietet Ihnen ein repräsentatives Zuhause und eine gelungene Mischung aus Stilelementen und zeitgemäßer hochwertiger Haustechnik.

Zugang auch direkt über die Garage vom öffentlichen Bereich ohne Zwischenstufen möglich, gleiche Sperre mit Sicherheits-Schloss. Das Nebengebäude mit Flachdach trennt den Gartenbereich als zusätzlicher Sichtschutz ab.

Der Garten mit Rasenfläche und witterungsbeständigen WPC-Dielen als Terrassenboden besitzt Stromanschluss, Vorbereitung für die automat. Bewässerung, einen frostgeschützten Wasser-Auslass und die Möglichkeit, noch nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Energieausweis: HWB 49,1 kWh/m².a; fGEE 1,8

Die nicht alltägliche Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen:

- Beheizung mittels sparsamem Gas-Brennwert-Gerät der Marke Vaillant (im Bad)
- Fußbodenheizung, mit Bodenheizkörpern im Wintergarten u. kontrollierte Wohnraumlüftung
- typische Altbau-Raumhöhe von ca. 3 m
- heller und dezent Parkettboden mit geölten Eiche-Riemen-Dielen
- moderne Türen mit einer Höhe von ca. 2,2 m; Türblätter und Zargen in weiß matt

- unaufdringliche Deckenspots als Beleuchtung, zusätzliche Auslässe für Wand-Leuchten vorhanden
- hochwertige Tischler-Maßküche in creme mit Granitarbeitsplatte u. Geräten der Premium-Marke Küppersbusch
- Marken-Sanitärkeramik in weiß, Bad mit Dusche u. WT, WM-Anschluss, Handtuchheizkörper
- Dusche mit Bodenablauf + Verglasung, sep. WC mit Handwaschbecken
- vor wenigen Jahren komplett neu hergestellte Elektrik, mit Kabel-TV mit Telefon-SDOen
- elektrische steuerbare Alu-Außen-Jalousien im Wintergarten
- Kunststoff-Fenster und Sicherheitseingangstür WK III, Alarmanlage und Gegensprechanlage
- geräumiges Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss als weiterer Stauraum

Begehrter Kaufpreis: EUR 425.000,-- zzgl. 3 %
Vermittlungshonorar zzgl. 20 % USt.

Gerne stellen wir Ihnen dieses außergewöhnlich schöne Kaufobjekt näher vor!

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftesgesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.



