

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Suliman Magomadov

☎ +43 664 / 7555 1111

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ magomadov@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

+ ERFOLGREICH VERKAUFT + IHR WOHNTRAUM AM PÖTZLEINSDORFER SCHLOSSPARK // STILVOLLE 4-ZIMMER- WOHNUNG INKLUSIVE GARAGE // BEZUGSFERTIG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46206
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18., Währing
Ort:	Wien 18., Währing
Verkehrsanbindung:	41, N41

KOSTEN

Preis:	€ 1.000.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 483,59
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 183,45
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 715,40
Provision:	3% (zzgl. 20% USt)

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	142,08 m²
------------------------	-----------

Link zur Video-Tour: <https://rb.gy/yuyumj>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in bester Lage des 18. Bezirks! Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung verbindet eleganten Wohnkomfort mit einer idyllischen und ruhigen Lage beim Pötzleinsdorfer Schlosspark. Mit ihrem sehr gepflegten Zustand und der Möglichkeit eines sofortigen Bezugs ist sie perfekt für alle, die schon bald ihre Wohnträume verwirklichen möchten – vielleicht sogar noch vor Silvester?

Immobilie:

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock einer gepflegten Neubau-Anlage, die 1995 erbaut wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 142,08 m² und einem zusätzlichen Balkon von über 8 m² bietet sie reichlich Platz zum Entspannen und

Nutzfläche ca.:	187,27 m ²
Balkon Fl. ca.:	8,77 m ²
Kellerfläche ca:	8,55 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1995
Zimmer:	4
Geschosse:	3
Stockwerk:	1
Stellplätze	1
Tiefgarage:	
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Fussboden
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	52,6 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,69
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Teilmöbliert	✓
Tiefgarage	✓
Klimaanlage	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Alarmanlage	✓
Kamin	✓
Rolladen	✓
Sicherheitstechnik	✓

Wohlfühlen.

Eines der Highlights dieser Immobilie ist ein zusätzlich zur Wohnung gehörender Hobbyraum im Untergeschoss. Diese ca. 45,19 m² große Einheit hat einen separaten Eingang und ist ausgestattet mit Küche, Bad und verfügt über 1,5 Zimmer – ideal für Gäste, berufliche Aktivitäten oder als zusätzlicher praktischer Raum.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Vorraum von über 19 m², ausgestattet mit maßgefertigten Spiegeln und praktischen Einbauschränken, die reichlich Stauraum bieten. Von hier aus sind alle Zimmer separat begehbar, was für eine optimale Raumaufteilung sorgt.

Durch eine stilvolle Alt-Wiener-Doppelflügeltür mit Glaselementen aus Tischleranfertigung gelangen Sie in das ca. 46,95 m² große Wohnzimmer, das mit einem eleganten Kamin mit Marmor-Fassade, stilvollen Einbauschränken mit Glas-Vitrinen, raumhohen Fenstern mit Blick ins Grüne und einem Essbereich mit alt-italienischen Design-Möbeln beeindruckt. Der Zugang zum hofseitigen Balkon mit herrlichem Grünblick macht diesen Raum zu einem perfekten Ort für gesellige Abende und entspannte Stunden.

Die angrenzende Küche, separat begehbar und mit großen Fenstern zum Balkon, ist ein Traum für jeden Hobbykoch. Ausgestattet mit einer Tischlerküche im klassischen französischen Stil, bietet sie alle notwendigen Elektrogeräte und genügend Platz zum Arbeiten und Genießen.

Entlang des Vorraums finden Sie drei westseitig ausgerichtete Schlafzimmer, die zwischen 12 m² und 18 m² groß sind. Das Hauptschlafzimmer besticht durch einen architektonischen Erker, der für eine wunderbare natürliche Beleuchtung sorgt. Der Vorraum-Bereich, der zum Hauptschlafzimmer führt, beherbergt zwei praktische Abstellräume mit ca. 2,5 m² und 3,39 m². Diese flexiblen Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassischer Abstellraum, begehbare Garderobe oder Technikraum für Waschmaschine und ähnliche Geräte.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Bäder. Das Hauptbad, das über einen Vorraum vom Elternschlafzimmer aus zugänglich ist, präsentiert sich in hellen Farben und bietet einen Doppelwaschbecken mit einem Unterschrank und maßgefertigten Spiegel, eine Walk-In-Dusche sowie eine Wandtoilette.

Das zweite Bad, benachbart zu den beiden anderen Schlafzimmern gelegen, ist ebenfalls hochwertig ausgestattet, verfügt über eine Mosaikfliesen-Gestaltung mit blauer Farbgebung und bietet einen Waschtisch mit Unterschrank und maßgefertigtem Spiegel, Einbauschränke für zusätzlichem Stauraum, eine Walk-In-Dusche sowie eine Nische mit einer Wandtoilette und Bidet.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Eichen-Landhausdielen im Wohn- und Schlafbereich, die mit ihrer besonderen Farbgebung und Oberflächenstruktur eine warme, einladende Atmosphäre schaffen. Ergänzt wird dies durch elegante Marmorböden in den Vorraum-, Küchen- und Sanitärbereichen, die für eine helle und stilvolle Optik sorgen. Klassische Alt-Wiener-Türen verleihen der Wohnung zusätzlich einen Hauch von historischem Charme. In den Wohnräumen und zwei Schlafzimmern sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen, während die Fußbodenheizung mit individuell regulierbaren Thermostaten in jedem Zimmer ein individuelles Wohlfühlklima ermöglicht. Die gesamte Wohnung ist süd-west-seitig und Richtung grünen Innenhof ausgerichtet.

Ein Kellerabteil mit über 8 m² und ein großer Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage mit über 12 m² gehören ebenfalls zur Wohnung.

Die monatlichen Kosten decken die Betriebskosten, Reparaturrücklage und Wasserkosten sowohl für die Wohnung als auch die Einheit im Untergeschoss ab, ebenso wie die monatlichen Garagenkosten.

Besonderheiten:

- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Raumtemperatur in jedem Zimmer separat regulierbar
- Raumhohe Fenster
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien
- Alarmanlage
- Vollausgestattete Einbauküche
- Süd-West-Ausrichtung
- Absolute Grün-Ruhelage
- Holzfeuer-Kamin
- Großer Tiefgaragenstellplatz
- Eigenständige Einheit im Kellergeschoss mit Wohnausstattung

Lage:

Die Wohnhausanlage liegt in einer der begehrtesten Lagen des 18. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zu den grünen Oasen des Pötzleinsdorfer Schlossparks und des Schafbergbads. Auch der malerische Türkenschanzpark ist nur eine kurze Autofahrt entfernt.

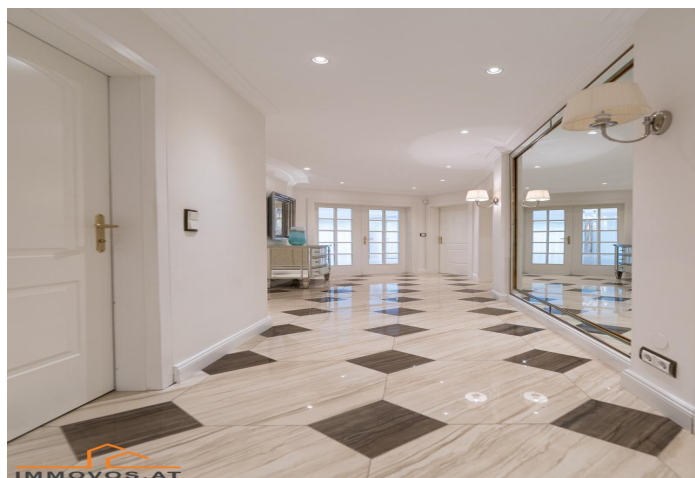
In dieser ruhigen Gasse harmonisiert modernes Flair mit dem klassischen Wiener Villencharme. Sportbegeisterte können sich über die nahegelegene Sportanlage Marswiese freuen, die vielfältige Indoor- und Outdoor-Aktivitäten bietet. Der renommierte Cottage Tennisclub liegt ebenfalls in fußläufiger Nähe und lädt zu sportlichen Stunden ein.

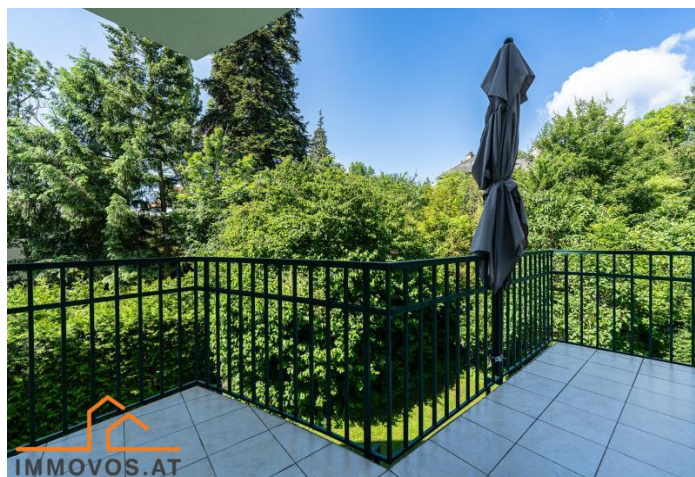
Die Straßenbahnlinie 41 bringt Sie in nur 20 Minuten direkt ins Herz Wiens, zum Schottentor. Diese Lage bietet die perfekte Symbiose aus städtischer Dynamik und privater Rückzugsoase.

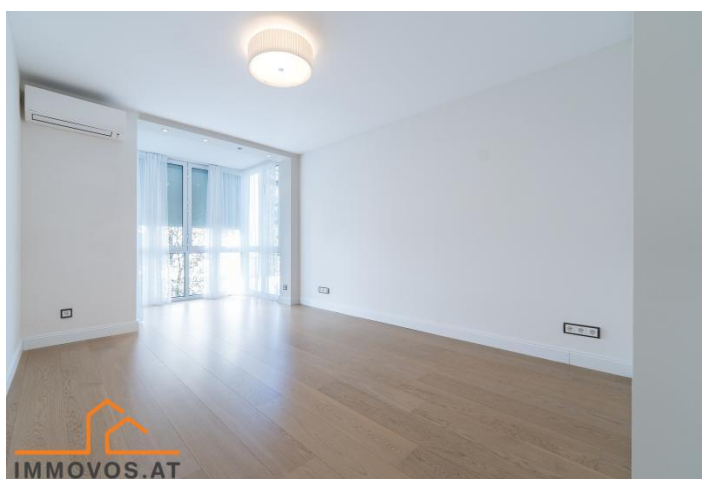
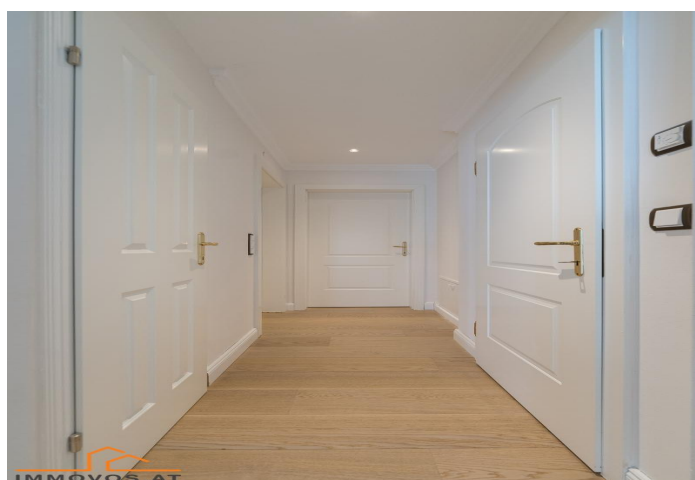
Kaufpreis:

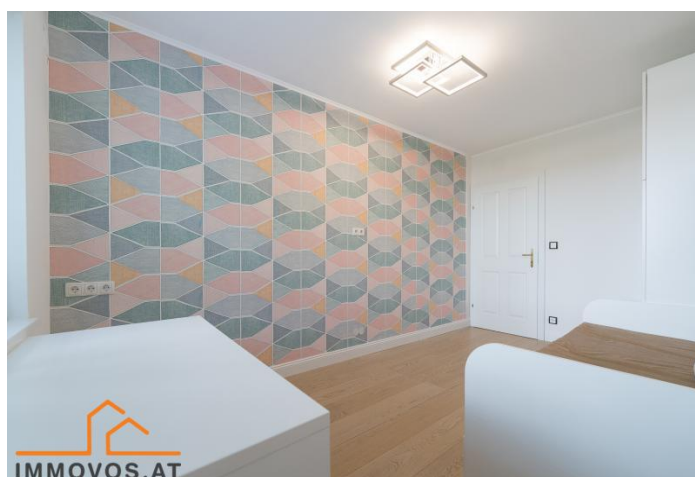
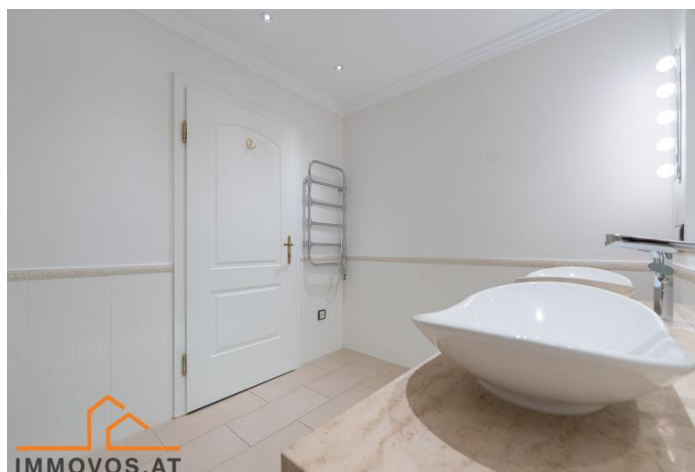
Der Kaufpreis beläuft sich auf € 1.000.000,00
(zzgl. € 35.000 für 1 Tiefgaragenstellplatz)
Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

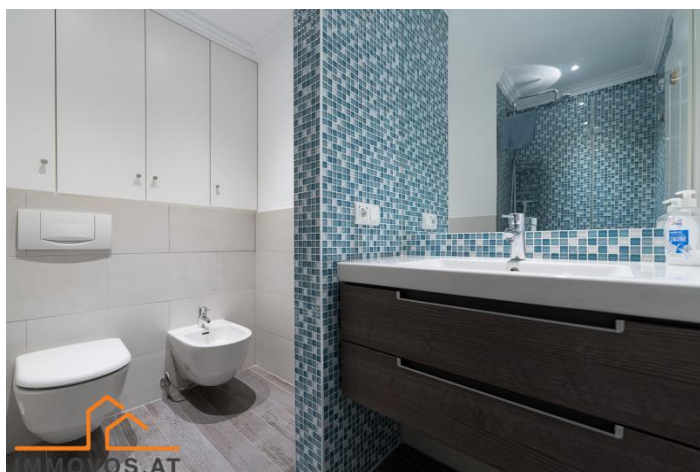
Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich eine Besichtigung vereinbaren? Herr Suliman Magomadov steht Ihnen gerne unter +4366475551111 oder unter magomadov@immovos.at zur Verfügung!











18. Währing



18000

Hinweise: C und E ist nicht maßstäblich. Die Ausstattung ist nur exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung

IMMOVOS.AT

Top 5

01 VORBRAUN	19,66 m ²
02 FLUR	3,00 m ²
03 KUCHE	11,49 m ²
04 WOHNZIMMER	46,96 m ²
05 ZIMMER	18,65 m ²
06 ZIMMER	12,15 m ²
07 ZIMMER	12,15 m ²
08 BAD	8,10 m ²
09 BAD	4,03 m ²
10 AR	3,35 m ²
11 AR	2,5 m ²
WFL	142,08 m ²
HOEBERBAUM	45,19 m ²
NNFL	187,27 m ²
12 BALCON	8,77 m ²

Exklusive Vermarktung durch:



Powered by:
Dr. Vospertnik Immobilien GmbH

Suliman Magomadov

littimodienmaker
+43 (0) 664 75 55 1111
magomadov@littimovos.at
www.littimovos.at