

Wien, Währing / Währing – Wien

# Exklusive Wohnung mit Balkon in Pötzleinsdorf

**CODICE OGGETTO: 202344117**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |                        |                                                                                                  |
|---------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 202344117                       | Prezzo d'acquisto      | 949.000 EUR                                                                                      |
| Superficie netta    | ca. 116 m²                      | Appartamento           | Piano                                                                                            |
| Vani                | 4                               | Compenso di mediazione | 3 % plus UST                                                                                     |
| Camere da letto     | 3                               | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Bagni               | 2                               |                        |                                                                                                  |
| Anno di costruzione | 175                             |                        |                                                                                                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage, 35000 EUR (Vendita) |                        |                                                                                                  |

CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.09.2030  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                |

CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



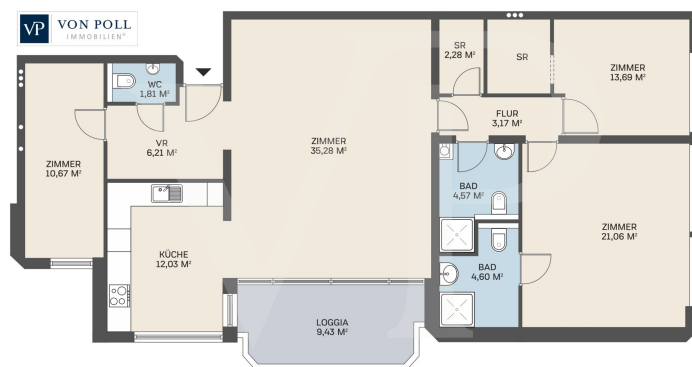
CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien**

## Una prima impressione

Die exklusiv renovierte Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines modernen, aparten Wohnkomplexes der 1970er Jahre mitten im Grünen, mit sehr großem Außenpool und Sauna in Pötzleinsdorf. Vom Vorzimmer gelangt man rechterhand in ein Zimmer, dass als Kinderzimmer, aber auch Büro sehr gut genutzt werden kann. Linkerhand gelangt man in den großen Wohnraum mit 35 m<sup>2</sup>, der über einen elektrischen Kamin verfügt und reichlich Platz bietet für den Essbereich und eine gemütliche Sitzecke. Die Küche von Nolte ist vom Wohnzimmer aus begehbar und mit allen gängigen Top-Geräten der Firma Miele ausgestattet. Die gut nutzbare Loggia mit 9,43 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vom Wohnbereich zugänglich. Der Master-Bedroom mit geräumigen Bad en suite und das dritte Schlafzimmer verfügen über einen wunderschönen Weitblick. Die beiden Bäder sind mit hochwertigen Fliesen und Armaturen von Villeroy Boch versehen, ebenso wie das WC im Vorraum. Stauraum ist in Form eines Abstellraumes gegeben, in dem die Waschmaschine untergebracht werden kann. Die Wohnung wurde 2023 komplett renoviert. Alle Fenster und Türen wurden erneuert und in allen Räumen gibt es Fußbodenheizung und Klimaanlage. Ein Eichenparkett sorgt für ein behagliches Ambiente. Der Preis der Möbel beträgt € 50.000. Kellerabteil und zwei Tiefgaragenplätze runden das Angebot ab. Eine wunderschöne, exklusiv ausgestattete Wohnung mit ausgezeichneter Raumaufteilung und in bester Grünlage!

**CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien**

## Dettagli dei servizi

- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Abstellraum
- Loggia mit fast 10 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- 2 Tiefgargenplätze

**CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien**

## Tutto sulla posizione

Die exklusive Anlage befindet sich im wunderschönen Pötzleinsdorf, ca.5 Minuten mit dem Auto oder 7 Minuten mit dem Fahrrad vom Geymüller Schloß, dem Steirerstöckl, dem Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Rudolf Steiner Schule, der Strassenbahnlinie 41, die zum Schottentor fährt, sowie Supermärkten, Drogerien, Apotheken, Banken, Caffeos etc. auf der nahe gelegenen Pötzleinsdorferstrasse.

CODICE OGGETTO: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)