

**Top renovierte 4-Zimmerwohnung mit Parkblick, Sauna,
Pool und 2 PKW-Garagenplätze in gefragter, ruhiger
Wohnlage (!)**



Objektnummer: 1180

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1975
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 155,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine **Top renovierte 4 Zimmerwohnung** in **direkter Nähe** zum **Pötzleinsdorfer Schlosspark**.

Die **gut geschnittene Eigentumswohnung** befindet sich im **2. Liftstock** einer **gepflegten Mehrfamilienwohnanlage** in **gefragter, ruhiger und sicherer Lage im 18. Bezirk**.

Die ansprechende Wohnung wurde **2023 komplett saniert** (neue Wasser- und Gasleitungen, neue Gasetagenheizung, neue Badezimmer und WC (Villeroy & Boch), Umstellung auf Fußbodenheizung, 3-fach Isolierglasfenster mit Jalousien, Klimaanlage, moderne Einbauküche mit Markengeräten (Miele), Sicherheitseingangstüre und vieles mehr) und steht nun als **Erstbezug nach der Sanierung** zur Verfügung.

Die modern gestaltete Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Flur
- Badezimmer
- Zimmer mit Abstellraum
- Zimmer (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Zimmer (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Wohnzimmer mit Essbereich und offener, moderner Wohnküche, sowie Elektroamin
- Zimmer (Schlafzimmer)
- Badezimmer 2
- WC

Die **repräsentative Wohnung** wird durch einen ca. **10m² großen Balkon**, ein ca. **8m² großes Kellerabteil**, sowie **2 PKW-Garagenstellplätze** (im Eigentum) ergänzt.

Von der Wohnung aus haben Sie einen **herrlichen direkten Blick** in den **Pötzleinsdorfer Schlosspark** sowie über die **Stadt**.

Im **allgemeinen Bereich** des Hauses stehen neben **2 Outdoor-Pools** (Erwachsene und Kinder) **1 Sauna mit Sanitärbereich**, ein **Fahrradabstellraum**, sowie ein **Partyraum** zur Verfügung.

Die **Garage** verfügt über einen **eigenen Autowaschplatz** exklusiv für die Eigentümer der im Haus befindlichen Wohnungen.

Fordern Sie Ihr persönliches Exposé zu dieser überaus ansprechenden, schönen und exklusiven Wohnung an.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses überaus interessante Objekt im Rahmen einer Besichtigung persönlich präsentieren zu dürfen.

Anmerkung zum Energieausweis:

Der vorliegende Energieausweis wurde vor der umfangreichen Sanierung erstellt. Der aktuelle Energiestandard der Wohnung liegt weit über dem im Energieausweis abgebildeten Standard.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap