

## **Sanierte 5 Zimmer Maisonette direkt am Pötzleinsdorfer Schlosspark**



**Objektnummer: 19140**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötzleinsdorfer Straße 152-156
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	164,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Betriebskosten:	271,89 €
USt.:	27,19 €

## Ihr Ansprechpartner



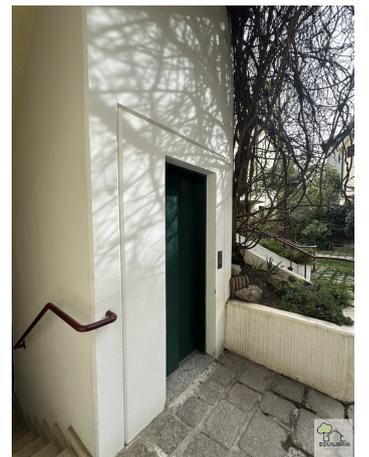
### Mag. Andreas König-Krch

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 699 11108375  
F +43 1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



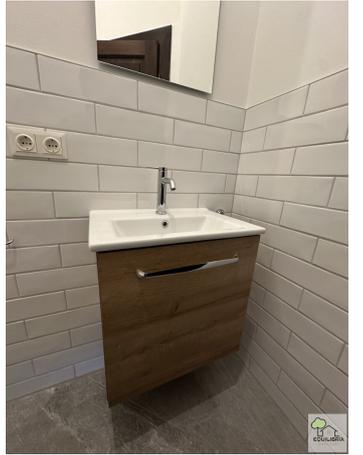


















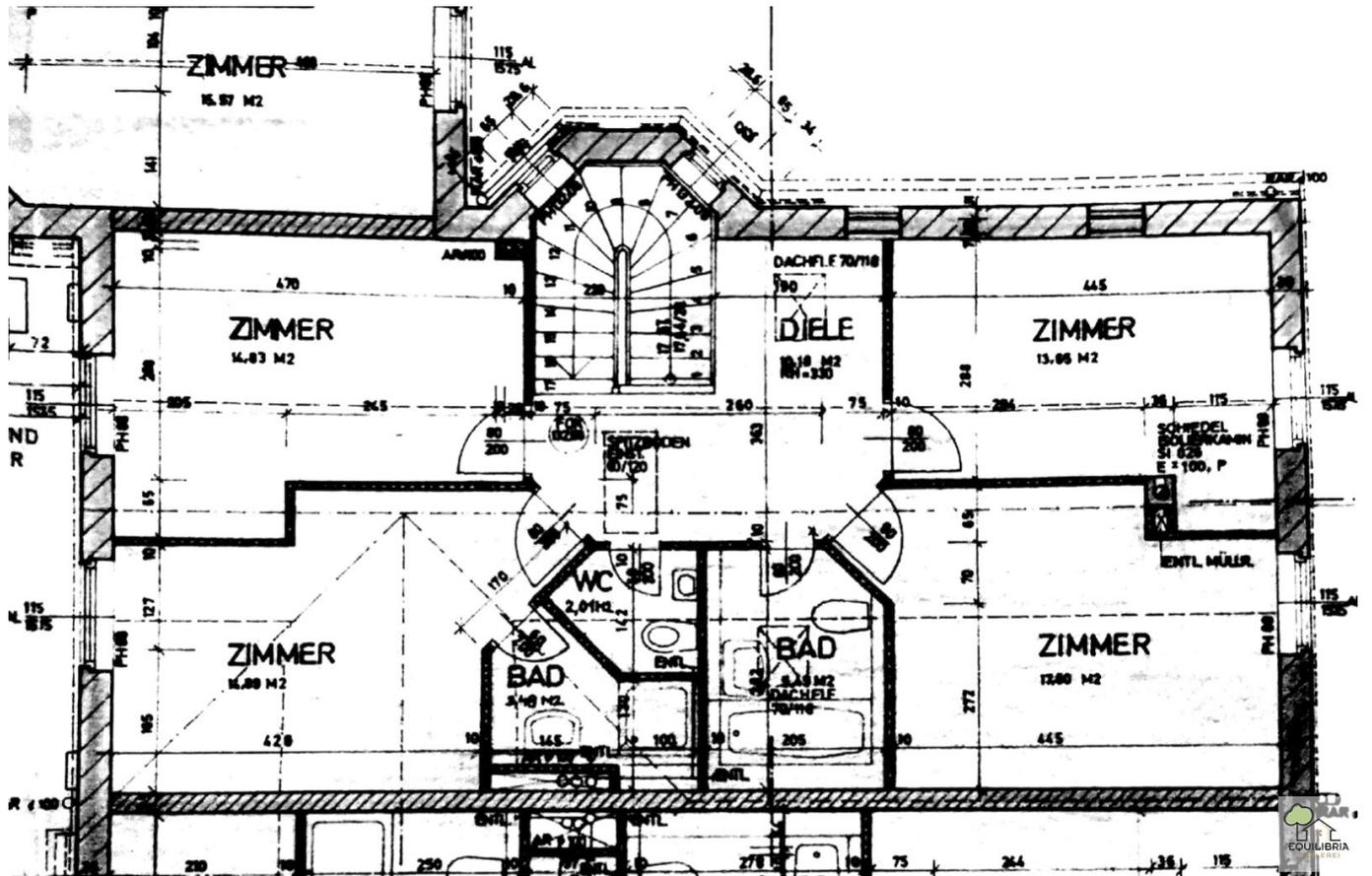


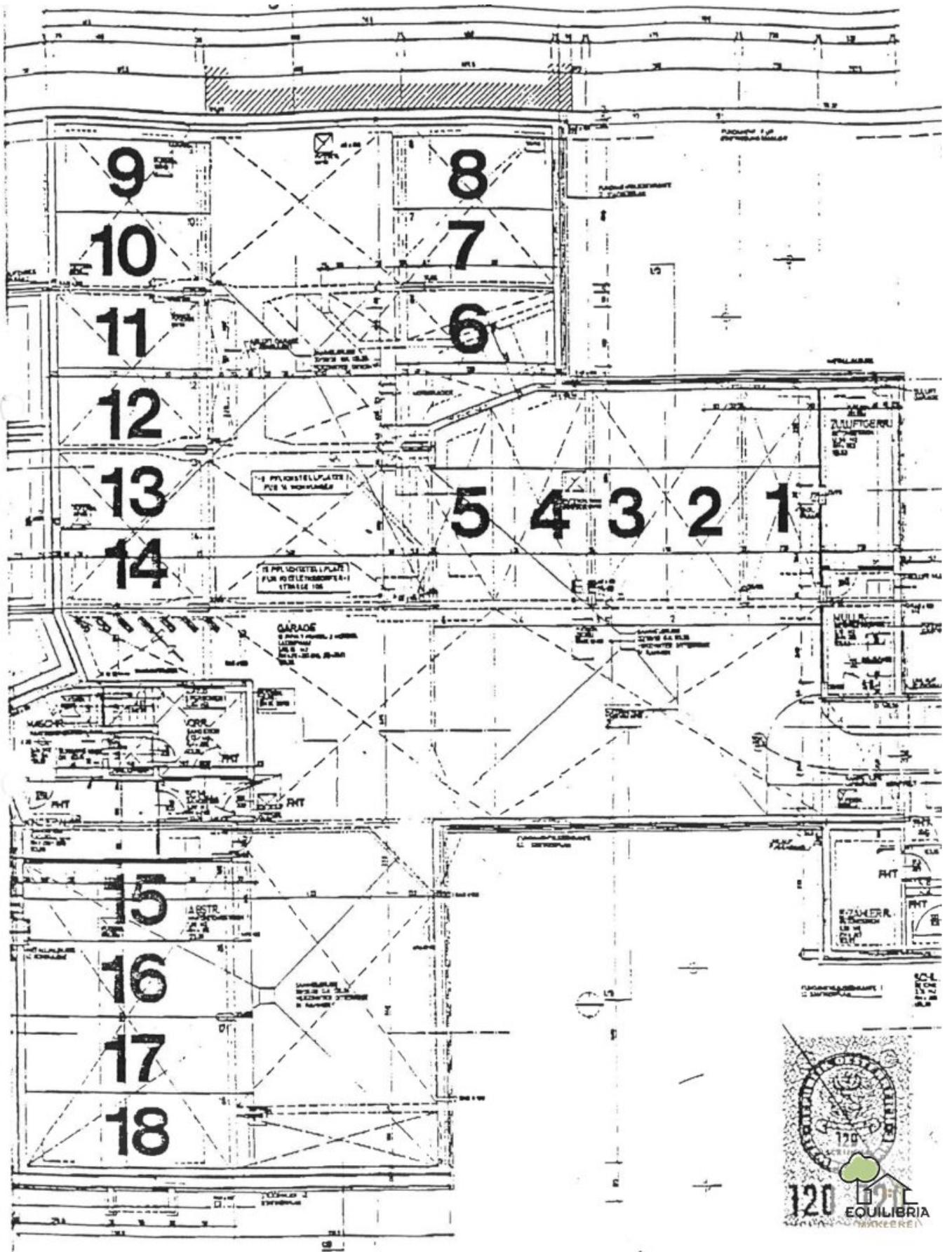












## Objektbeschreibung

Eine generalsanierte 5-Zimmer-Maisonette in einer großzügigen Wohnanlage aus den 90-er Jahren mit direktem Blick auf den Pötzleinsdorfer Schlosspark kommt zum Verkauf.

Der im 1. Stock der Anlage (Lift plus Zugang über hübsche Pawlatschen) gelegen untere Bereich der Wohnung besteht aus 2 großzügigen Vorzimmern von denen aus

- Küche
- Abstellraum, welcher als Naßraum mit Dusche vorbereitet wurde
- Gäste-WC
- und das großzügige Wohnzimmer mit Wintergarten und Außenbereich (Kombination aus Loggia und Terrasse)

zentral erreicht werden. Das 2. Vorzimmer wird von der hübschen Treppe in den oberen Bereich dominiert.

Im OG, sind 4 Schlafzimmer, ein weiteres WC sowie das Hauptbad mit eingelassener Badewanne zentral und getrennt voneinander begehbar. Eines der Schlafzimmer hat zudem ein kleines Ensuite-Bad mit Dusche.

Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein kleiner Abstellraum runden das Angebot an.

Die Lage direkt am Pötzleinsdorfer Schlosspark ist exklusiv, die Naherholung ist rund ums Haus omnipräsent. Eine Besichtigung sagt jedoch mehr als tausend Worte, das equilibria-Team steht Ihnen gerne unter [office@equilibria.at](mailto:office@equilibria.at) oder 01-2368219 zwecks Terminvereinbarung zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <625m

Apotheke <900m

Klinik <1.725m

Krankenhaus <1.700m

**Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <675m

Universität <2.350m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <900m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <2.675m

**Sonstige**

Geldautomat <1.425m

Bank <1.525m

Post <900m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <425m

Straßenbahn <800m

U-Bahn <2.525m

Bahnhof <2.475m

Autobahnanschluss <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap