Exklusive Landhausvilla in Pötzleinsdorf ++ eigener Pool ++ Sauna ++ Fitnessraum ++ großer blühender Garten ++ Garage ++ Terrasse ++ direkt beim Pötzleinsdorfer Schlosspark ++

Objektnummer: 283107

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1974
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	184,00 m²
Nutzfläche:	314,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	73,93 m²
Kaufpreis:	2.190.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.974,52 €

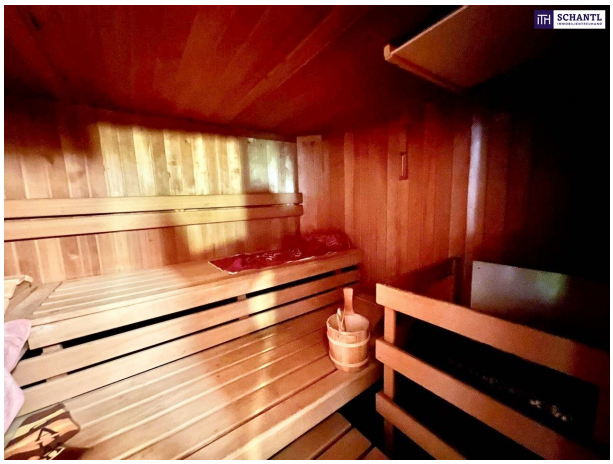
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

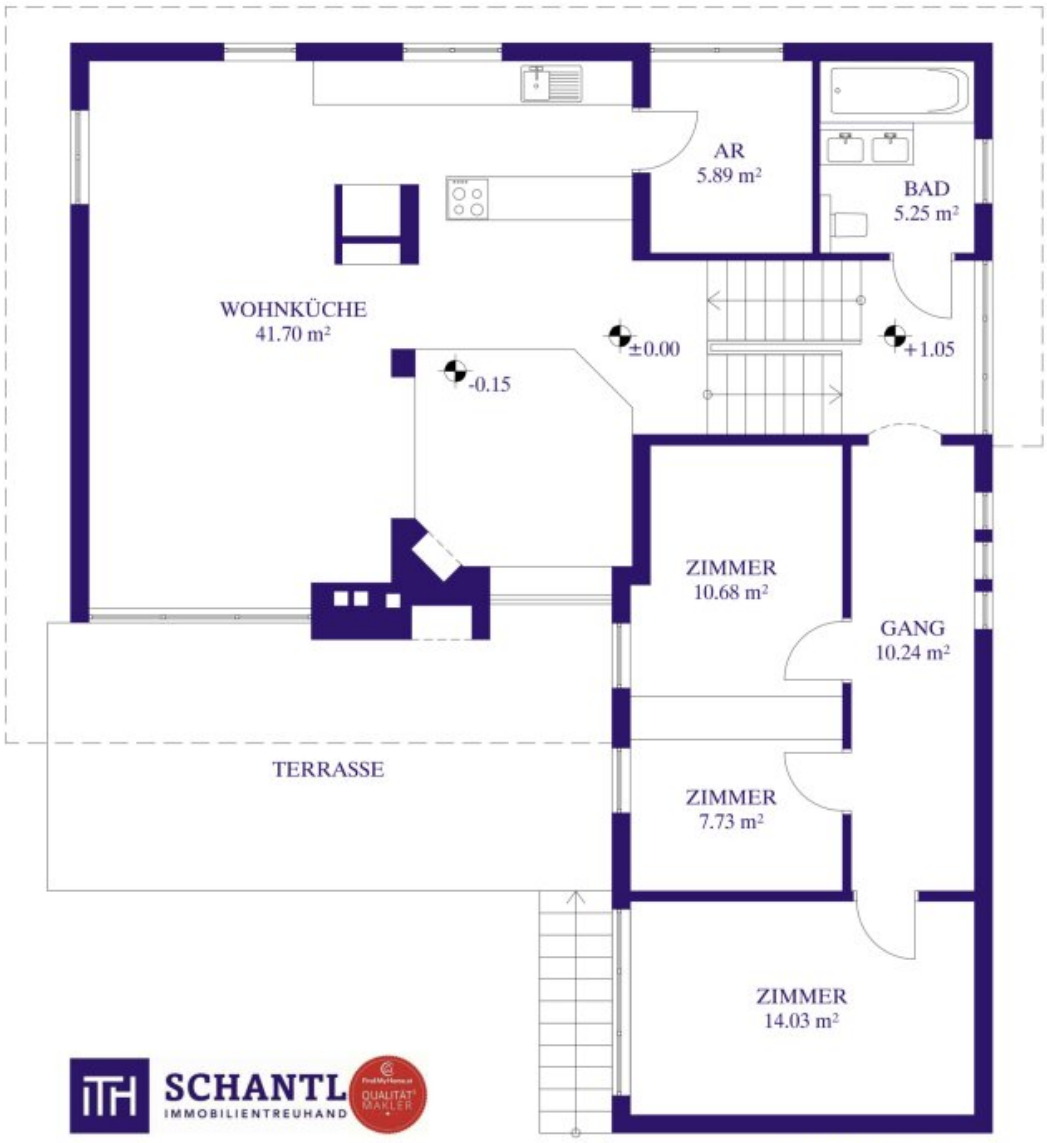
Ihr Ansprechpartner

Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

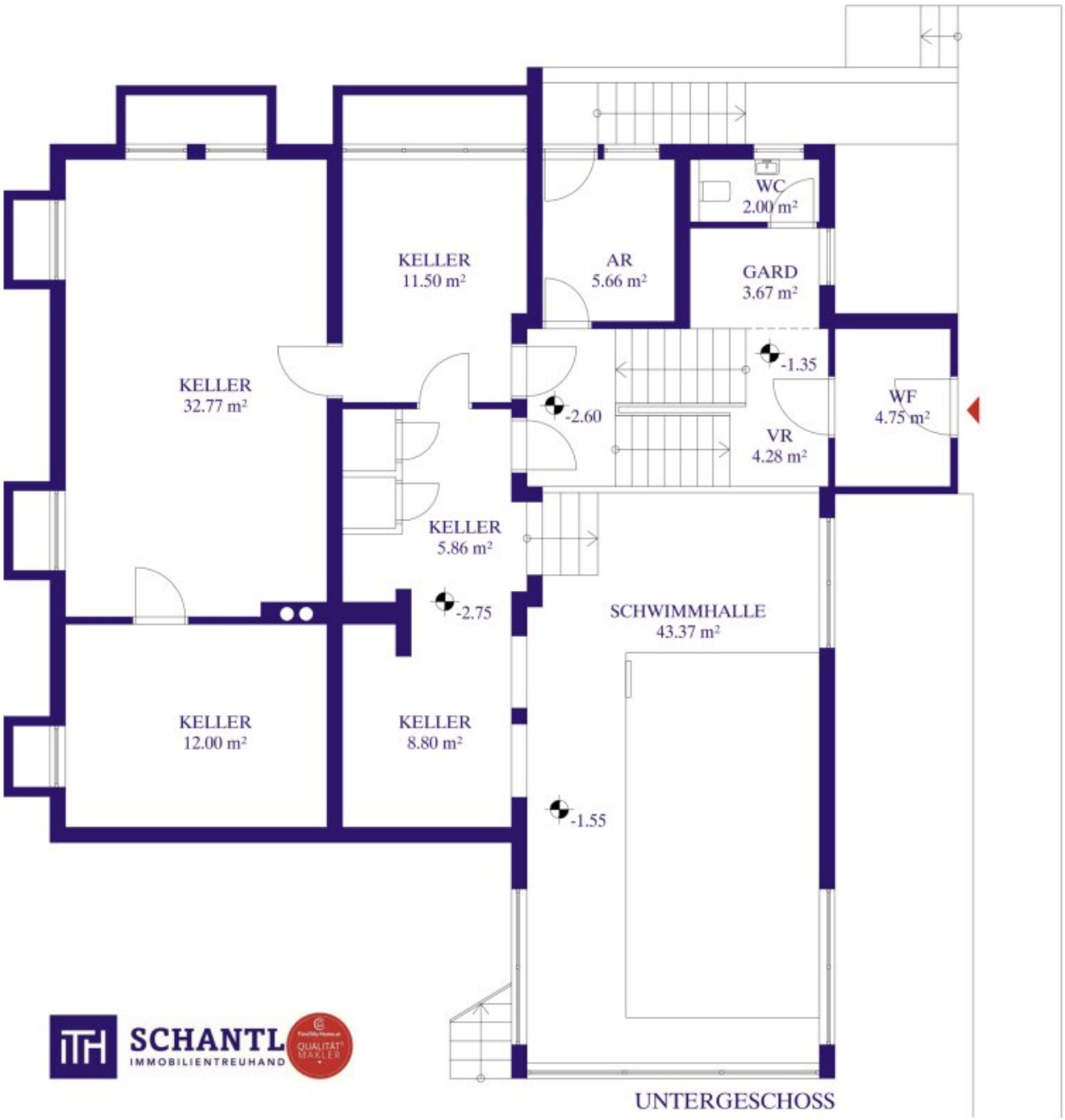


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



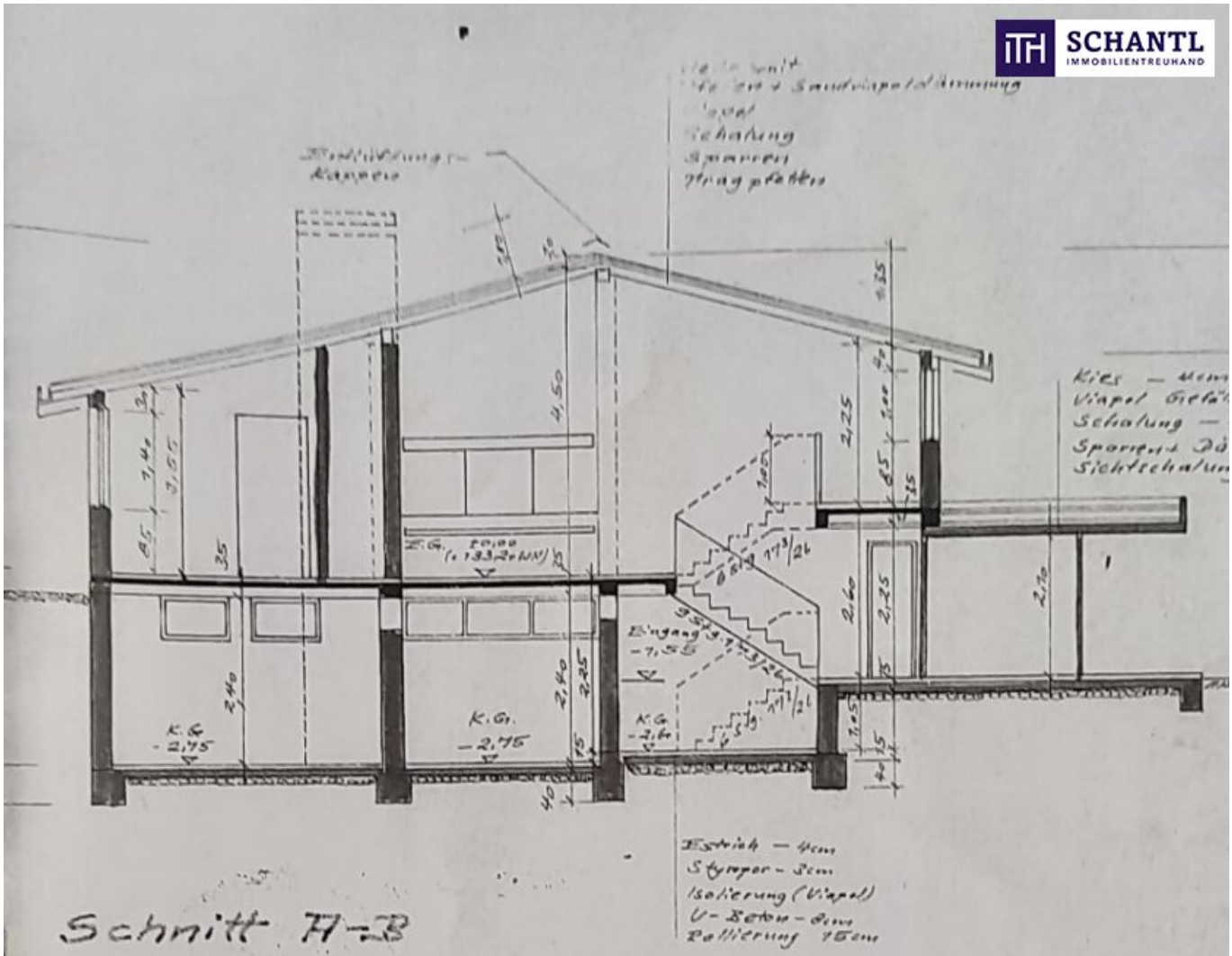
ERDGESCHOSS

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

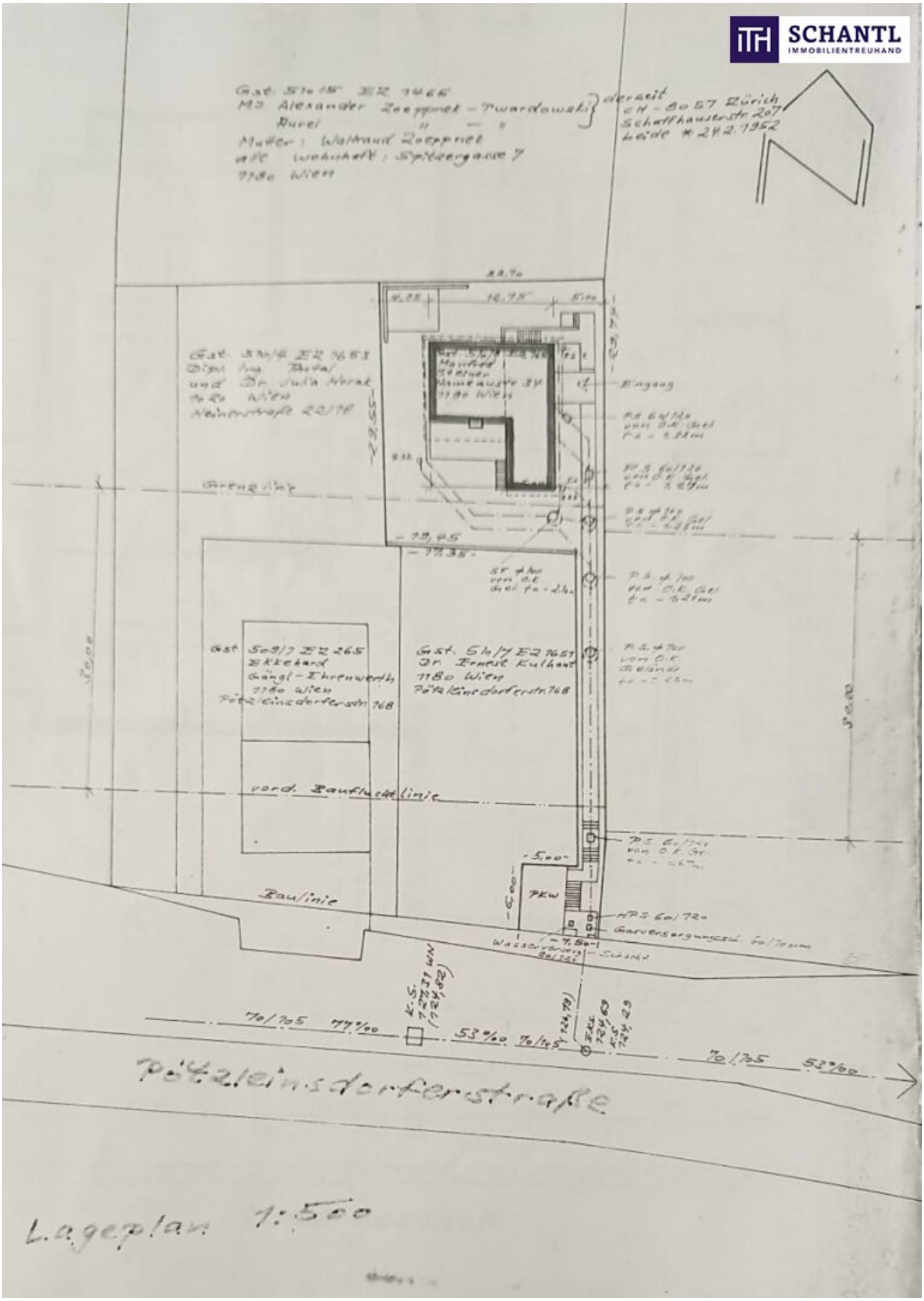
UNTERGESCHOSS



Schnitt A-B

Hohlblock (oder Ziegel)
Düwa (oder Gips)
Stampfbeton
Stahlbeton

Grst. — Fläche		730,00 m²
beb. Fläche	E.G	735,00 m²
	K.G.	107,00 m²
Nutzfläche	E.G.	102,45 m²
	K.G	81,35 m²
umb. Raum		666,00 m³


Gst. 5/1/15 EZ 1466
MJ Alexander Zeeppnet – Twardowski
Rurei " – "
Mutter: Waltraud Zeeppnet
alle wohnhaft: Spitzergasse 7
1180 Wien
derzeit CH-8057 Zürich, Schaffhauserstr 207
Leide * 24.2.1952
Gst. 5/1/4 EZ 1683
Dipl. Ing. Thiel
und Dr. Julia Mirak
1180 Wien
Weinhartstraße 22/19
Grenze lt. V
Gst. 5/3/7 EZ 265
Ekkehard Gängl-Ehrenwerth
1180 Wien
Pötzleinsdorferstr. 168
Gst. 5/1/7 EZ 1657
Dr. Ernst Kulhanek
1180 Wien
Pötzleinsdorferstr. 168
vord. Baufluchtlinie
Baulinie
PKW
Eingang
Pötzleinsdorferstraße
Lageplan 1:500

Objektbeschreibung

****Exklusive Landhausvilla in Pötzleinsdorf** ++ eigener Pool ++ Sauna ++ Fitnessraum ++ großer blühender Garten ++ Garage ++ Terrasse ++ direkt beim Pötzleinsdorfer Schlosspark ++**

Nach Hause kommen, das **Auto** in der **Garage** abstellen und sich zunächst im **Pool** abkühlen. Danach die **Sonne in eigenen Garten genießen** und dabei vielleicht einen **erfrischenden Drink auf der wunderschönen Terrasse** schlürfen – so lässt es sich leben! Diese gemütliche **Landhausvilla** liegt in einem der **exklusivsten und begehrtesten Villenviertel** Wiens.

Die Villa bietet mit **großem Wohn-Essbereich, offenem Dachstuhl, Kaminecke** und **in den Wohnbereich integrierter Küche** eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Mit ihren **drei Schlafzimmern und einen sehr großen bewohnbaren Keller** eignet sich diese Immobilie perfekt für eine **Familie mit Kindern, Pärchen oder Einzelpersonen**. Ein großer **Wellnessbereich mit Indoorpool und Sauna** lädt zum Entspannen ein. Von der **südseitigen Terrasse und dem Garten** blickt man in den Pötzleinsdorfer Schlosspark und genießt die Ruhe der umgebenden Natur.

Die Villa liegt in **erhöhter Lage an einem Südhang**, **vom Straßenlärm geschützt**, und ist über einen kurzen Weg, der Garage und Wohnhaus verbindet, zugänglich. Der Wienerwald beginnt vor der Haustüre und doch sind alle Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule, Arzt und Apotheke sowie öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Die Villa ist von einem **gepflegten, blühenden Garten umgeben**.

Highlights der Villa:

- **Exklusive Lage:** In einem der begehrtesten Villenviertel Wiens, Pötzleinsdorf, gelegen.
- **Schnelle Erreichbarkeit:** Nur ca. 20 Minuten bis zur Wiener Innenstadt.
- **Großer Wohn-Essbereich:** Offener Dachstuhl und Kaminecke für eine gemütliche Atmosphäre.

- **Moderne Küche:** In den Wohnbereich integriert.
- **Drei zentral begehbare Schlafzimmer.**
- **Großer Keller:** Bewohnbar als zusätzliches großes Zimmer oder als eigenes Fitnessstudio, welches zusammen mit der Sauna und dem Pool das Paket abrundet.
- **Wellnessbereich:** Mit Indoorpool und Sauna.
- **Südseitige Terrasse:** Wunderschöner Blick in den Pötzleinsdorfer Schlosspark.
- **Ruhige Lage:** Erhöhte Position an einem Südhang, geschützt vor Straßenlärm.
- **Gepflegter Garten:** blühender Garten für entspannte Stunden im Freien.
- **Einfache Anbindung:** Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Arzt, Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
- **Natur pur:** Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Wienerwald beginnt direkt vor der Haustüre, ideal für Natur- und Wanderliebhaber.
- **Eigene Garage** für **bis zu zwei Autos.**

Nutzfläche: EG: 102,45 m2, KG: 81,35 m2

Grundstücksgröße: 730 m2

Kaufpreis: €2.190.000

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap