Exklusive 4-Zimmer Gartenmaisonette | Dr. Heinrich Maier Straße 1180 Wien

Objektnummer: 37847

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

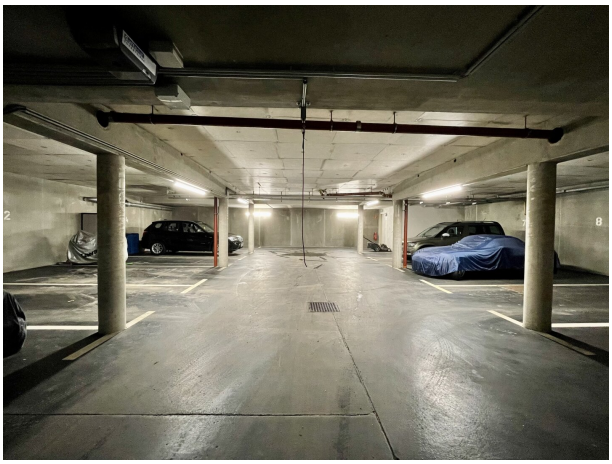
Zahlen, Daten, Fakten

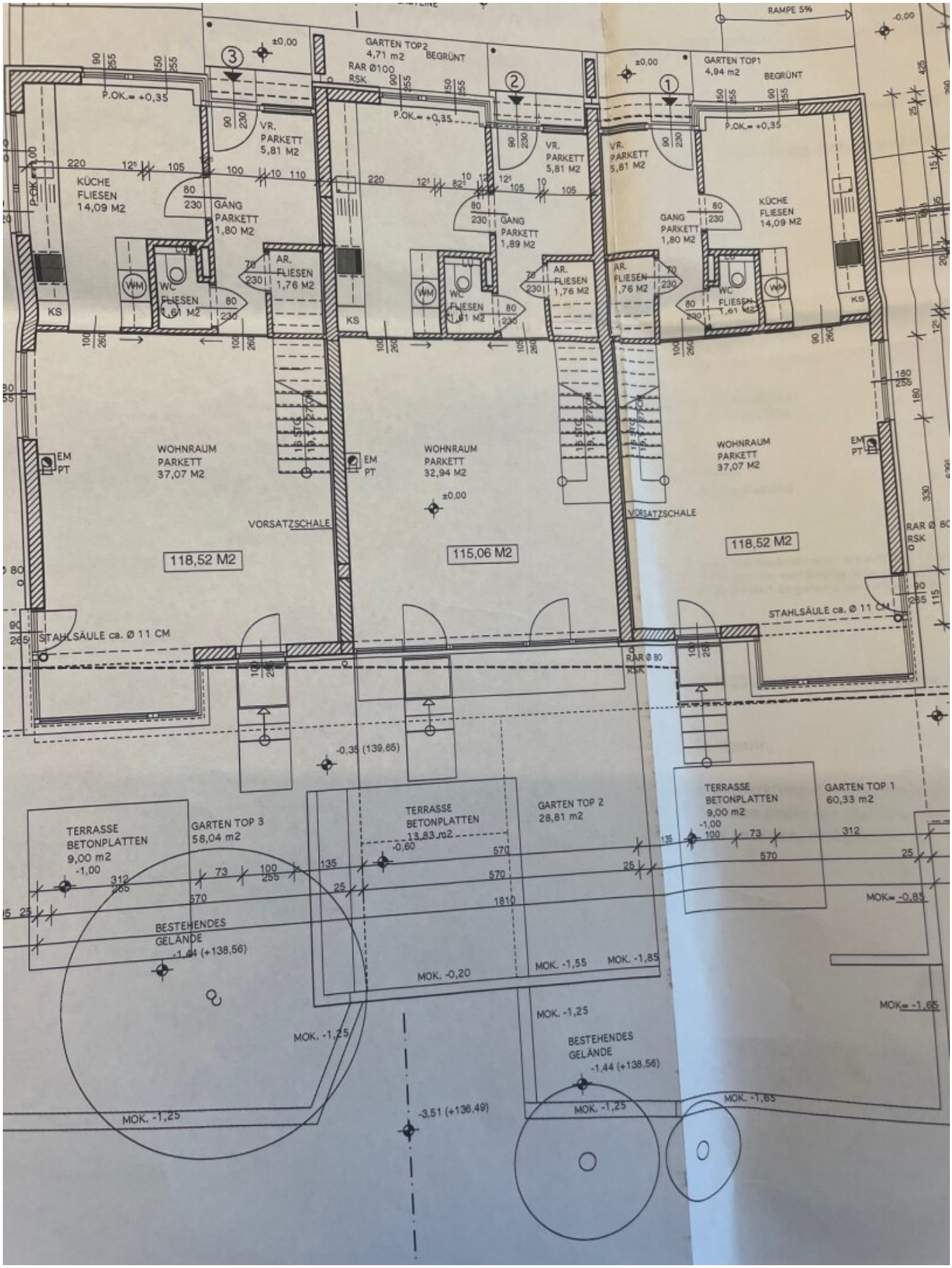
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,33 m²
Nutzfläche:	120,33 m²
Gesamtfläche:	120,33 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	60,33 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	2.713,20 €
Kaltmiete (netto)	2.054,29 €
Kaltmiete	2.466,36 €
Betriebskosten:	410,07 €
USt.:	246,84 €

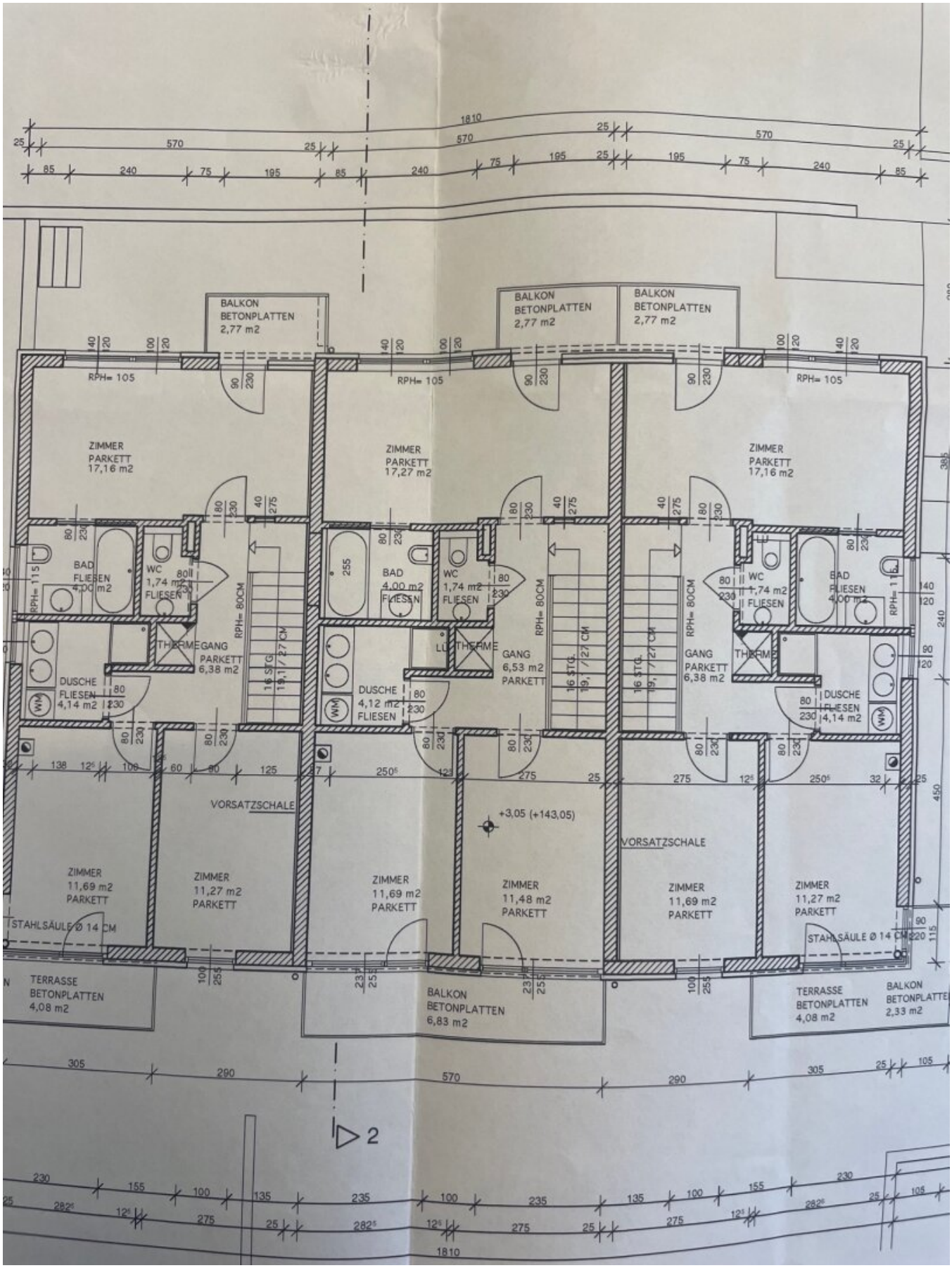
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner




GARTEN TOP2
4,71 m2 BEGRÜNT
RAR Ø100
RSK
GARTEN TOP1
4,94 m2 BEGRÜNT
RAMPE 5%
P.OK.= +0,35
VR.
PARKETT
5,81 M2
KÜCHE
FLIESEN
14,09 M2
GANG
PARKETT
1,80 M2
GANG
PARKETT
1,89 M2
AR.
FLIESEN
1,76 M2
WC
FLIESEN
1,61 M2
KS
WM
EM
PT
WOHNRAUM
PARKETT
37,07 M2
WOHNRAUM
PARKETT
32,94 M2
VORSATZSCHALE
118,52 M2
115,06 M2
STAHLSÄULE ca. Ø 11 CM
RAR Ø 80
RSK
-0,35 (139,65)
TERRASSE
BETONPLATTEN
9,00 m2
GARTEN TOP 3
58,04 m2
TERRASSE
BETONPLATTEN
13,83 m2
GARTEN TOP 2
28,81 m2
TERRASSE
BETONPLATTEN
9,00 m2
GARTEN TOP 1
60,33 m2
BESTEHENDES
GELÄNDE
-1,44 (+138,56)
MOK. -0,20
MOK. -1,55
MOK. -1,85
MOK. -1,25
MOK. -1,65
-3,51 (+136,49)


BALKON BETONPLATTEN 2,77 m2
BALKON BETONPLATTEN 2,77 m2
BALKON BETONPLATTEN 2,77 m2
RPH= 105
RPH= 105
RPH= 105
ZIMMER PARKETT 17,16 m2
ZIMMER PARKETT 17,27 m2
ZIMMER PARKETT 17,16 m2
BAD FLIESEN 4,00 m2
WC 1,74 m2 FLIESEN
BAD 4,00 m2 FLIESEN
WC 1,74 m2 FLIESEN
WC 1,74 m2 FLIESEN
BAD FLIESEN 4,00 m2
RPH= 80CM
GANG PARKETT 6,38 m2
GANG 6,53 m2 PARKETT
GANG PARKETT 6,38 m2
DUSCHE FLIESEN 4,14 m2
DUSCHE 4,12 m2 FLIESEN
DUSCHE FLIESEN 4,14 m2
VORSATZSCHALE
+3,05 (+143,05)
VORSATZSCHALE
ZIMMER 11,69 m2 PARKETT
ZIMMER 11,27 m2 PARKETT
ZIMMER 11,69 m2 PARKETT
ZIMMER 11,48 m2 PARKETT
ZIMMER 11,69 m2 PARKETT
ZIMMER 11,27 m2 PARKETT
STAHLSÄULE Ø 14 CM
STAHLSÄULE Ø 14 CM
TERRASSE BETONPLATTEN 4,08 m2
BALKON BETONPLATTEN 6,83 m2
TERRASSE BETONPLATTEN 4,08 m2
BALKON BETONPLATTE 2,33 m2
2

Objektbeschreibung

Exklusive Residenz in Pötzleinsdorf

Willkommen in einer der schönsten Adressen Wiens | English text below

Zwischen Neustift am Walde und dem Pötzleinsdorfer Schloßpark liegt diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit Eigengarten (ca. 60m2) & Terrassen. Auf zwei Ebenen finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Ihr neues Zuhause vervollständigen.

Exklusive Nachbarschaft trifft auf großzügige Raumaufteilung und spektakuläre Ausblicke. Genießen Sie atemberaubende Sonnenuntergänge und tauchen Sie ein in ein außergewöhnliches Lebensgefühl in Wiens bester Lage. Ich freue mich Sie durch diese Immobilie führen zu dürfen!

+++ Wohnung noch vermietet: Besichtigungen können nur nach Absprache stattfinden +++

RAUMAUFTEILUNG EG:

- Vorraum mit Garderobe,
- Einbauküche,
- Abstellraum,
- Gäste WC,
- großer Wohnsalon südseitig mit Zugang in den Garten und Aufgang ins

OBERGESCHOSS:

- zwei Schlafzimmer südseitig mit einem Balkon

- ein Master Bedroom mit nordseitigem Balkon und
- Bad en Suite mit mit Badewanne, Waschtisch & WC
- Bad mit Dusche, Doppelwaschtisch & Waschmaschinenanschluss,
- Separates WC

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Neue Komplettküche inkl. Geschirrspüler, Backofen, Herd, Kühl-Gefrierkombi
- Etagenheizung
- Fußbodenheizung
- 2 Garagenstellpätze können bei Bedarf angemietet werden
- Sauna im Haus gegen Gebühr
- Zusätzlicher Gemeinschaftsgarten mit über 800m2
- Privater Weinkeller im Haus

Öffentliche Verkehrsanbindung: Bus 41A ist nur wenige Schritte entfernt und führt zur Straßenbahnlinie 41

Damit diese wunderschöne Residenz wieder in neuem Glanz erstrahlt, werden noch Sanierungsmaßnahmen vom Eigentümer vorgenommen.

Befristung auf 10 Jahre

verfügbar: ab 01.09.2025

Konditionen:

Gesamtmiete: € 2.713,20 (inkl. BK und 10% USt.)

Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: € 10.000,00

Provisionsfrei für den Mieter/die Mieterin

LUXURIOUS TOWNHOUSE

SAFE AND EXCLUSIVE NEIGHBORHOOD

CLOSE TO AIS & AMADEUS MUSIC SCHOOL

3 BEDROOMS

2 BATHROOMS

1 SALON

SPACIOUS GARDEN

2 GARAGE PARKING SPACES AVAILABLE

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap