

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



**Objektnummer: 291573**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	73,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	2.190.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	9.201,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

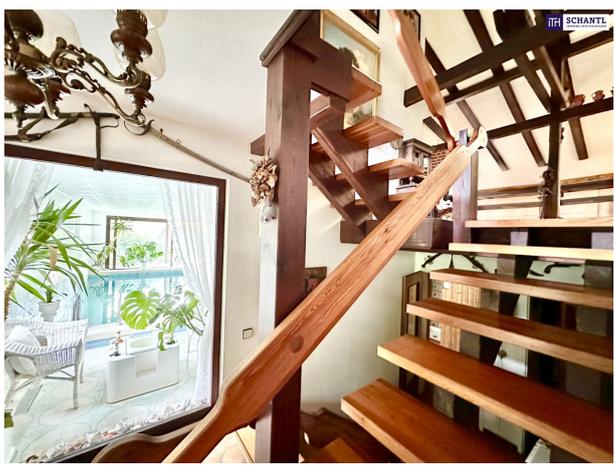
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**





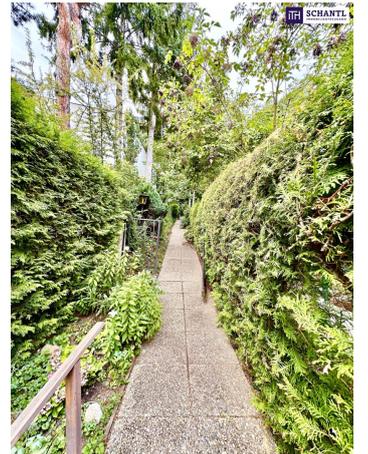


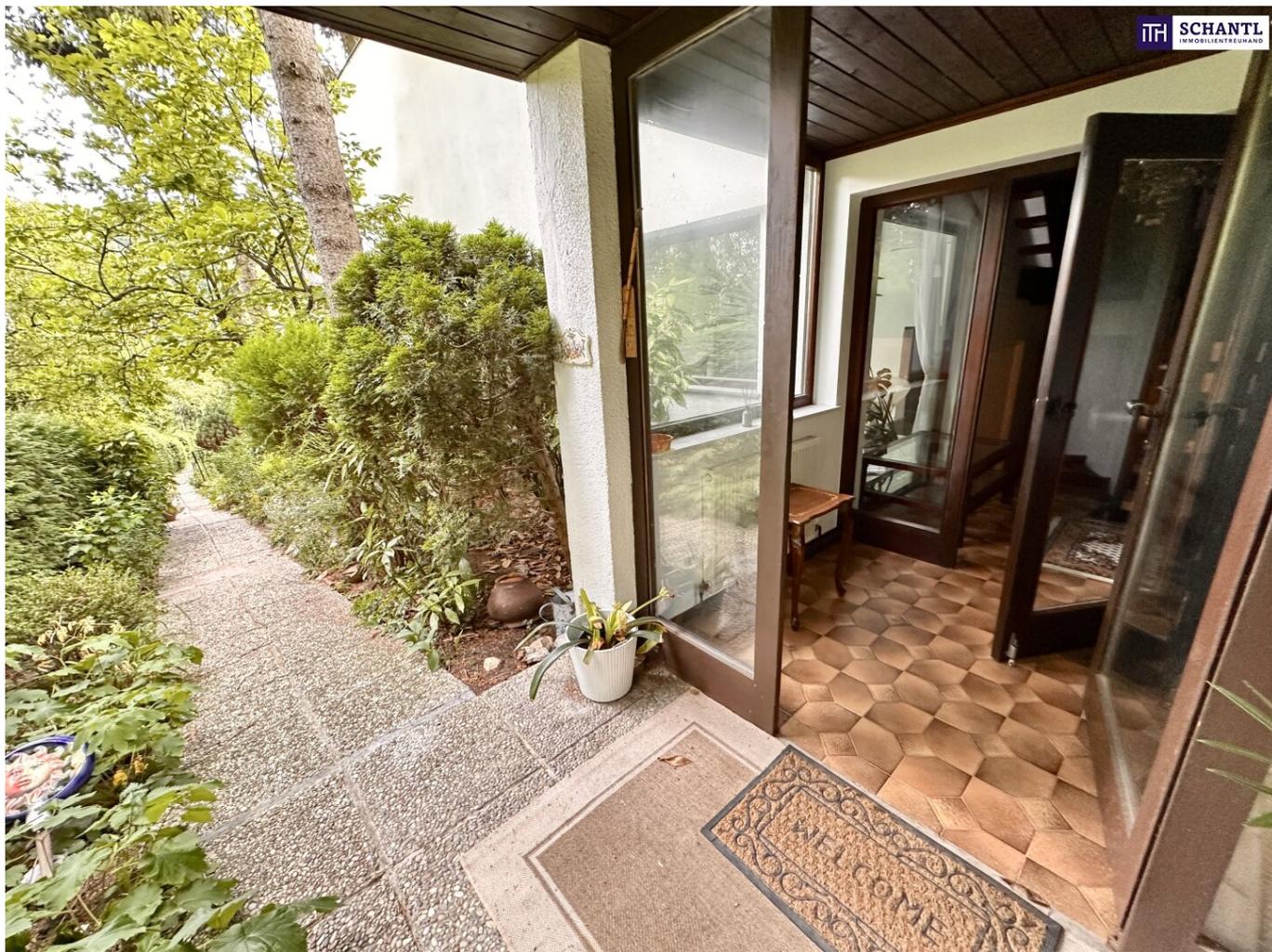


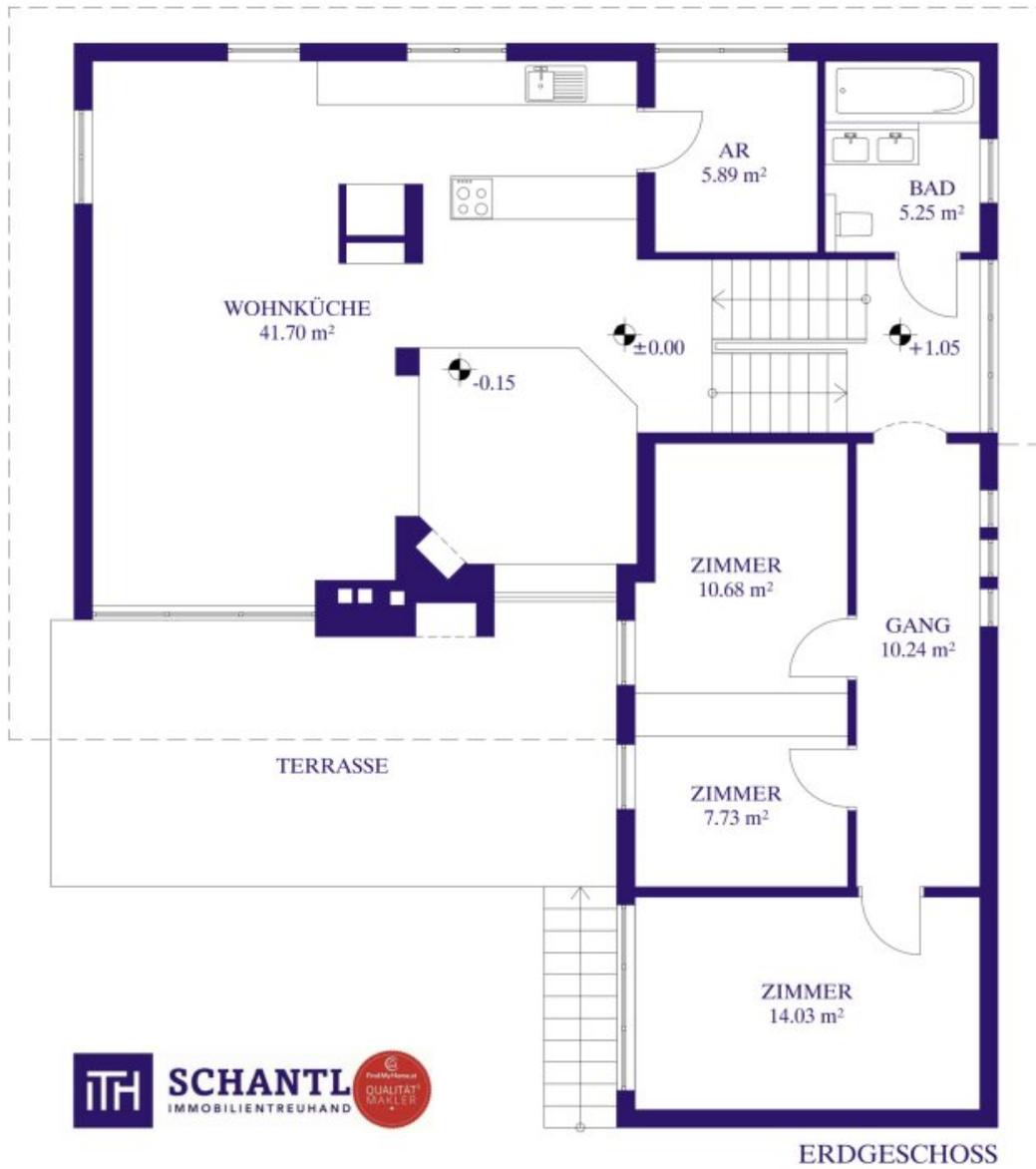


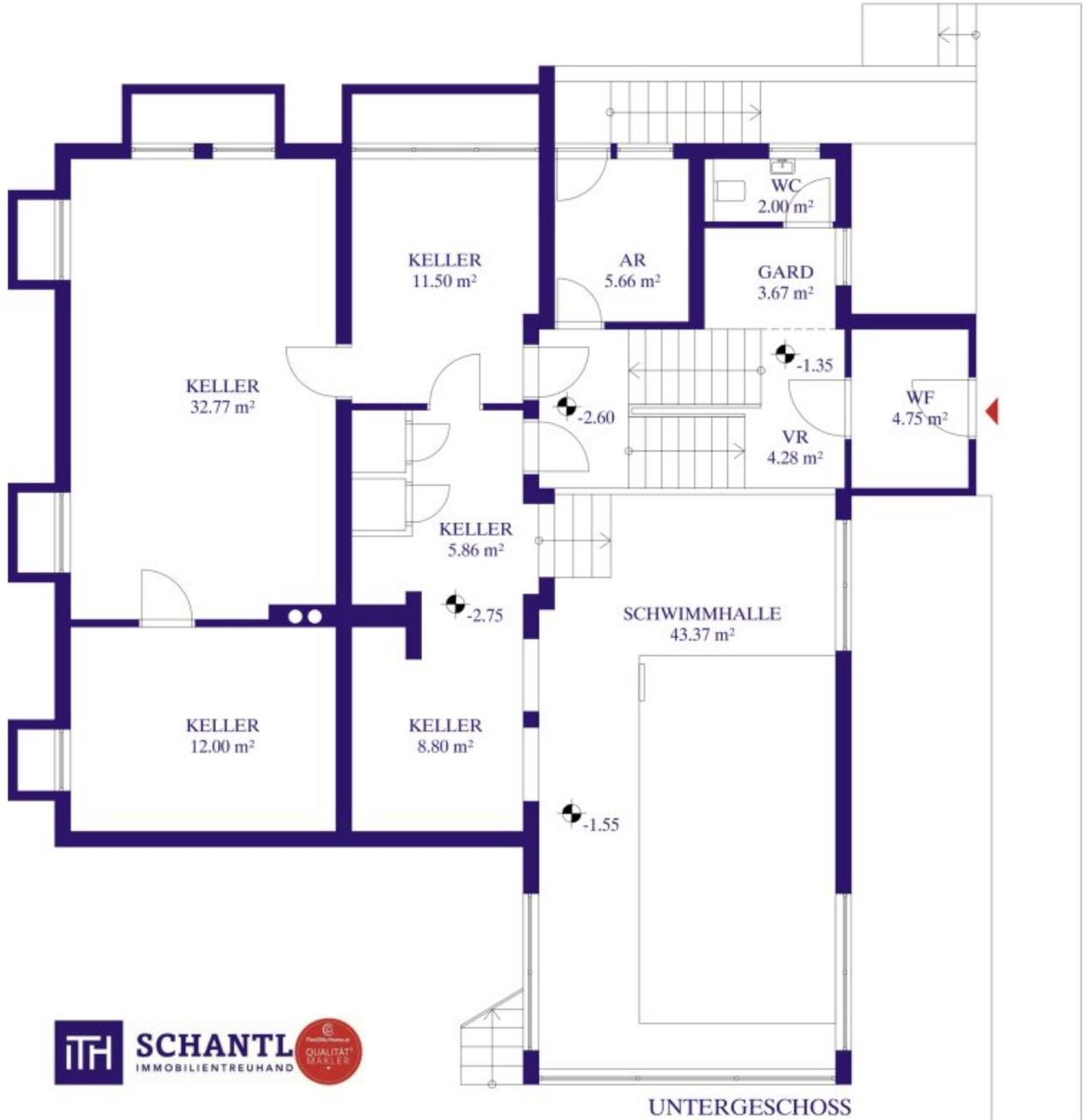


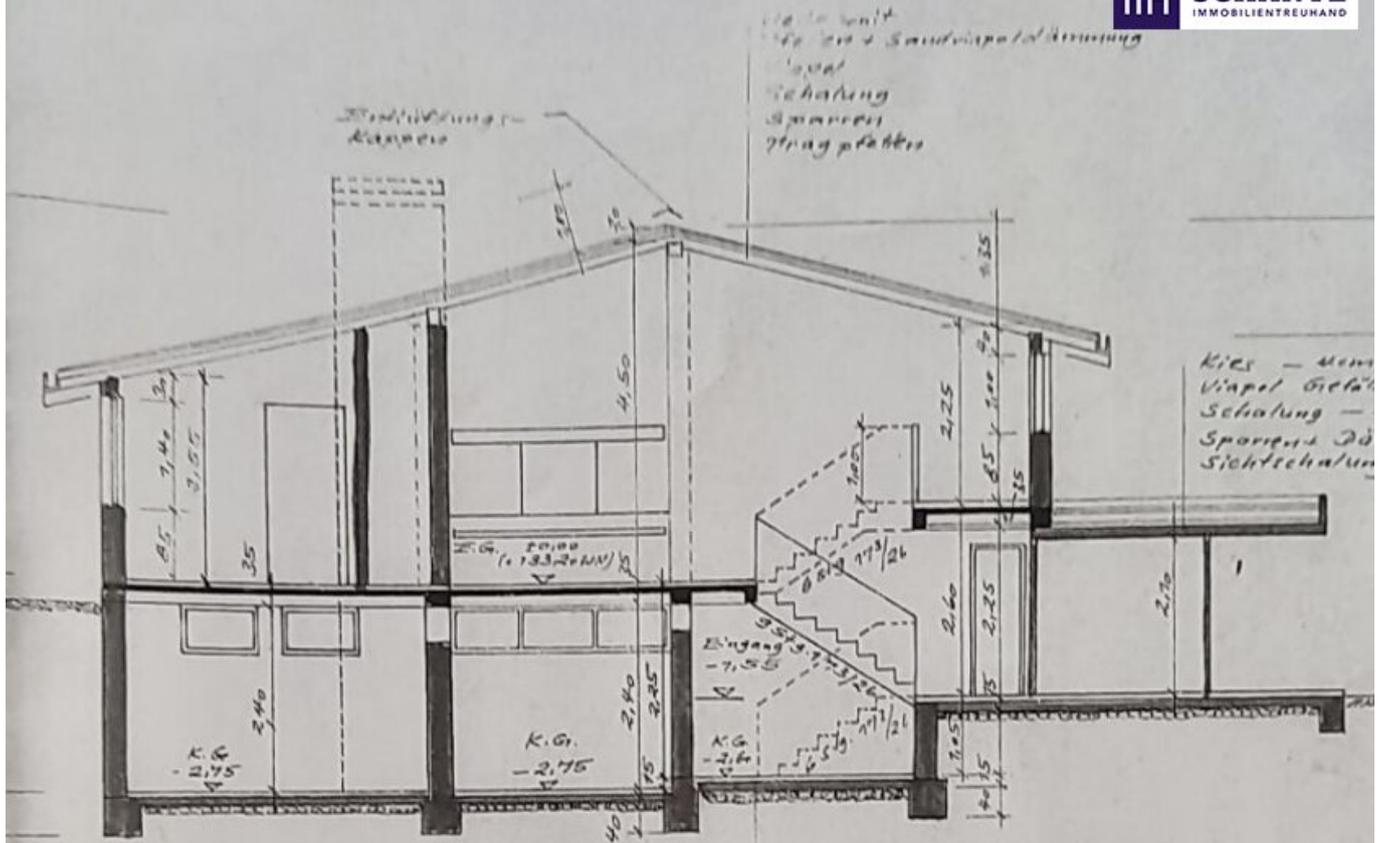












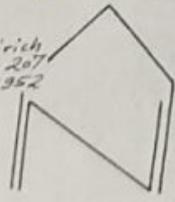
Schnitt A-B

- Hohlblock (außen/innen)
- Düwla (oder Gips)
- Stampfbeton
- Stahlbeton

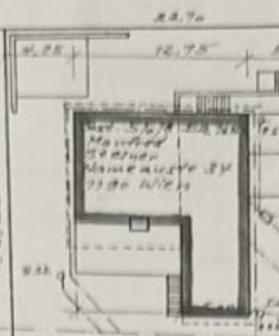
Grst.-Fläche		730,00 m <sup>2</sup>
beb. Fläche	E.G.	735,00 m <sup>2</sup>
	K.G.	107,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	E.G.	102,45 m <sup>2</sup>
	K.G.	81,35 m <sup>2</sup>
umb. Raum		666,00 m <sup>2</sup>

Gast. 57a/18 ER 7466  
Mö Alexander Zespner - Twardowski  
Rudel " " "  
Mutter: Waltraud Zespner  
alle wohnhaft: Spitzbergasse 7  
7780 Wien

derzeit  
CH - 80 57 Zürich  
Schaffhauserstr 207  
Wohn \* 242.1952



Gast. 57a/18 ER 7683  
Dipl Ing. Tova  
und Dr. Julia Horak  
7780 Wien  
Wohnstraße 22/78



PK 60/120  
von O.K. Gel.  
L = 3.28m

PK 60/130  
von O.K. Gel.  
L = 3.27m

PK 60/140  
von O.K. Gel.  
L = 3.28m

PK 60/150  
von O.K. Gel.  
L = 3.28m

PK 60/160  
von O.K. Gel.  
L = 3.28m

PK 60/170  
von O.K. Gel.  
L = 3.28m

Gast. 57a/17 ER 265  
Eckhard  
Göngl-Ehrenwerth  
7780 Wien  
Pötzleinsdorferstr 768

Gast. 57a/17 ER 7657  
Dr. Ernest Kulhan  
7780 Wien  
Pötzleinsdorferstr 768

50.00

30.00

vord. Baufluchtlinie

Baulinie

-5.00-

PKW

-7.50-  
Wasserversorgung

PK 60/180  
von O.K. Gel.  
L = 3.27m

PK 60/170  
Garviensorganisch Fol/Tosim

(Zu Verkaufen)  
K. S.

70/705 77/60

53/60 70/705

70/705 53/60

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**.

**Erhebliches Ausbaupotenzial:** Derzeit ist nur das Erdgeschoss samt Untergeschoss vorhanden – laut Widmung (Wohngebiet, Bauklasse I) wären jedoch bis zu zwei oberirdische Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss möglich. Da keine Schutzzone besteht, sind Erweiterungen ohne altstadterhaltungsrechtliche Einschränkungen realisierbar.

### 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.**
- **Widmung:** Wohngebiet, Bauklasse I -> Gebäudehöhe bis 7,5 m. Das entspricht zwei oberirdischen Geschossen ( = zwei reguläre Geschosse ohne Keller), evtl. mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (je nach Dachform).
- **Keine Schutzzone,** es gibt also keine zusätzlichen Einschränkungen durch den

Altstadterhalt.

**Nutzfläche: EG: 102,45 m<sup>2</sup>, KG: 81,35 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße: 730 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: €2.190.000**

**Bezug: nach Vereinbarung**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu.

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!

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