Repräsentative Villa in absoluter Ruhelage von Pötzleinsdorf



Großzügiger Wohnbereich, heller Marmorboden, weiße Sitzgruppe, große Fensterflächen, angrenzendes Esszimmer

Objektnummer: 4791

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	328,00 m²
Nutzfläche:	397,23 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	35,46 m²
Heizwärmebedarf:	E 193,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.300.000,00 €

Provisionsangabe:

118.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Geierlehner

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien




KOKRON
IMMOBILIEN










KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusive Villa in Währinger Toplage - 1180 - Pötzleinsdorf

Diese **großzügige Villa** im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk vereint repräsentatives Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, sehr gute Wohnlage. Mit einer beeindruckenden Nutzfläche von rund 397 m² bietet die Liegenschaft viel Raum für komfortables Wohnen und ein stilvolles Ambiente.

Die Villa präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Materialien. Edle Stein- und Marmorböden verleihen den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz, während ausgewählte Teppichböden für zusätzliche Behaglichkeit sorgen. Eine moderne, gasbetriebene Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima und hohen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der **attraktive Ausblick:**

Sowohl ein weiter Fernblick als auch ein schöner Stadtblick bieten ein außergewöhnliches Wohngefühl und unterstreichen die Qualität dieser Immobilie.

Auch in funktionaler Hinsicht überzeugt die Villa mit **zahlreichen Annehmlichkeiten**. Zwei großzügige Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum, während ein praktischer Abstellraum für zusätzliche Ordnung sorgt. Für Entspannung und Erholung steht ein eigener **Wellnessbereich mit Sauna** zur Verfügung.

Neben der **hohen Wohnqualität** bietet die Umgebung eine **ausgezeichnete Infrastruktur**:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie medizinische Versorgungseinrichtungen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Lage auch für Familien besonders attraktiv.

Diese außergewöhnliche Villa in 1180 Wien bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern ein Zuhause mit **hoher Lebensqualität** und viel **Privatsphäre**. Der Kaufpreis von € 2.998.000,- unterstreicht den Wert dieser besonderen Liegenschaft und stellt eine attraktive Investition in eine der gefragtesten Wohnlagen Wiens dar.

Absolute Rarität

Liegenschaften dieser Art werden im 18. Bezirk nur **äußerst selten** angeboten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, einen Ort zu schaffen, der nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität bedeutet.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Christoph Geierlehner BSc.

geierlehner@kokron-immobilien.at

+43 664 52 65 65 2

Hinweis:

Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap