

## **Serviced Apartment with Terrace in a Green Setting – Pötzleinsdorf (01)**



**Objektnummer: 1990/242**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötzeleinsdorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.260,00 €
Kaltmiete (netto)	1.260,00 €
Kaltmiete	1.260,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

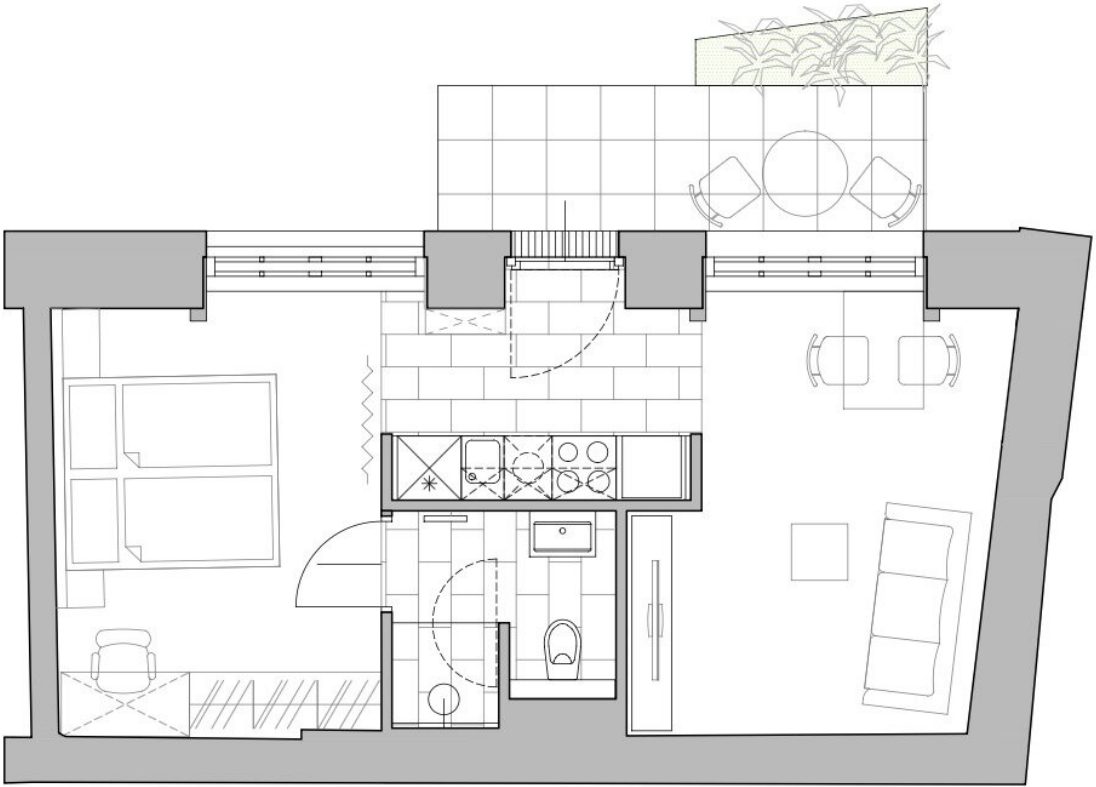


**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien







# TOP 01

maßstab



## Objektbeschreibung

### **Serviced Apartment mit Terrasse im Grünen – Pötzleinsdorf**

**An English description can be found further below.**

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einem modernen, stilvollen Gebäude in absolut ruhiger Grünlage in Pötzleinsdorf im 18. Bezirk. Die Kombination aus durchdachtem Design, hochwertiger Ausstattung und naturnaher Umgebung schafft ein Wohngefühl, das sowohl für berufliche Aufenthalte als auch für längere Aufenthalte ideal geeignet ist. Die Wohnung wird voll möbliert und komplett ausgestattet vermietet. Der Grundriss überzeugt durch eine klare und funktionale Aufteilung **mit separatem Bad, Wohn- und Schlafbereich sowie direktem Zugang zur Terrasse.**

Die konkret angebotene Einheit **Suite 01** bietet rund **34 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine ca. 6 m<sup>2</sup> große Terrasse.** Die Raumaufteilung ist effizient gestaltet. Der Eingangsbereich verbindet die voll ausgestattete Küchenzeile harmonisch mit dem Wohn- und Schlafbereich. Hochwertige Boxspringbetten, ein durchdachter Arbeitsbereich sowie viel Tageslicht sorgen für hohen Wohnkomfort.

Das Badezimmer ist modern ausgeführt und verfügt über eine großzügige Regendusche. Elektrische Außenjalousien sowie eine energieeffiziente Versorgung über Wärmepumpe und Photovoltaik ergänzen die Ausstattung.

Den Bewohnern stehen zusätzlich zahlreiche Gemeinschaftsflächen zur Verfügung, darunter eine großzügige Lobby, ein Fitnessraum mit Sauna (ab Juli 2026), ein Coworking-Bereich sowie Event- und Aufenthaltsflächen, deren Nutzung mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

**Zur Miete kommen zusätzlich 246 Euro pauschal für Strom, Heizung, Warmwasser und Internet sowie 42 Euro für die Ausstattung (Geschirr, Bettwäsche, Handtücher und Reinigung im Zwei-Wochen-Rhythmus) hinzu.**

**Die monatliche All-in-Miete beträgt somit insgesamt 1.548 euro.**

Die Lage in Pötzleinsdorf zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. Direkt vor der Tür befinden sich der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Wienerwald sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Innenstadt ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinie 41 bringt Sie in etwa 20 Minuten direkt ins Zentrum (Schottentor). Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## English

### **Serviced Apartment with Terrace in a Green Setting – Pötzleinsdorf**

This high-quality apartment is located in a modern and stylish building in an exceptionally green and quiet setting in Pötzleinsdorf in Vienna's 18th district. The combination of well-thought-out design, premium furnishings and a nature-oriented environment creates a living atmosphere that is ideal for both business stays and longer-term rentals. The apartment is offered fully furnished and completely equipped. The layout is clear and functional, featuring a separate bathroom, a combined living and sleeping area and direct access to the terrace.

The specific unit on offer, "**Suite 01**", provides approximately 34 m<sup>2</sup> of living space as well as a terrace of around 6 m<sup>2</sup> with private access. The layout is efficiently designed. The entrance area seamlessly connects the fully equipped kitchenette with the living and sleeping space. High-quality box-spring beds, a well-designed workspace and plenty of natural light ensure a high level of comfort.

The bathroom is modern and features a spacious walk-in rain shower. Electric external blinds as well as energy-efficient heating via heat pump and photovoltaic system further enhance the quality of the apartment.

Residents also have access to a range of shared amenities, including a spacious lobby, a fitness room with sauna (from July 2026), a coworking area, as well as event and lounge spaces, the use of which is subject to additional costs.

**In addition to the rent, a flat fee of 246 euro applies for electricity, heating, hot water and internet, as well as 42 euro for equipment (dishes, bed linen, towels and bi-weekly cleaning service).**

**The total monthly all-in rent therefore amounts to 1.548 euro.**

Pötzleinsdorf is one of Vienna's most sought-after residential areas. Right on your doorstep you will find Pötzleinsdorf Palace Park, the Vienna Woods and numerous leisure opportunities. At the same time, the connection to the city centre is excellent. Tram line 41 takes you directly to the city centre (Schottentor) in approximately 20 minutes. Shops, bakeries and restaurants are all within close proximity.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 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 <1.500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap