

**Appartement exclusif avec jardin privatif et terrasses dans
un environnement résidentiel privilégié à Pötzleinsdorf /
Exclusive Garden and Terrace Apartment in the
Prestigious Green Residential Area of Pötzleinsdorf**



Objektnummer: 4345

Eine Immobilie von Wild Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Heinrich-Maier-Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	226,31 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	137,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,80 kWh / m² * a
Gesamtmiete	3.249,38 €
Kaltmiete (netto)	2.350,00 €
Kaltmiete	2.953,98 €
Betriebskosten:	549,20 €
USt.:	295,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

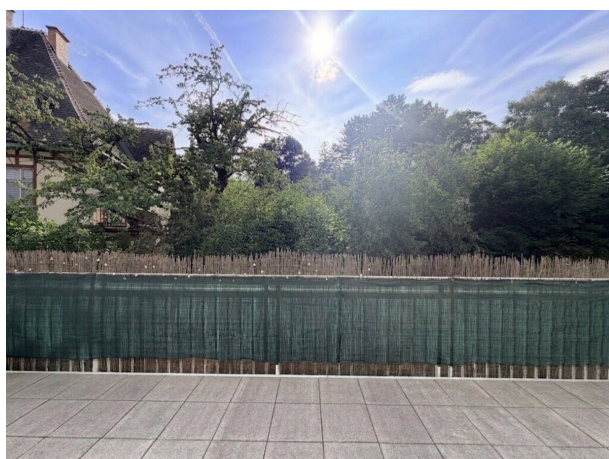
Rana Wintersteiner

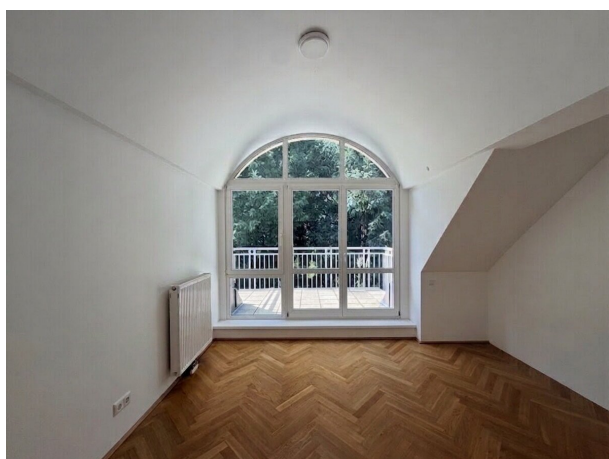
J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH
Lainsitzstrasse 14
3950 Dietmanns-Gmünd

T +43 1 616 32 77 275
H +43 660 762 27 16
F +43 1 616 32 77 216



Mitglied des
immobilienring.at

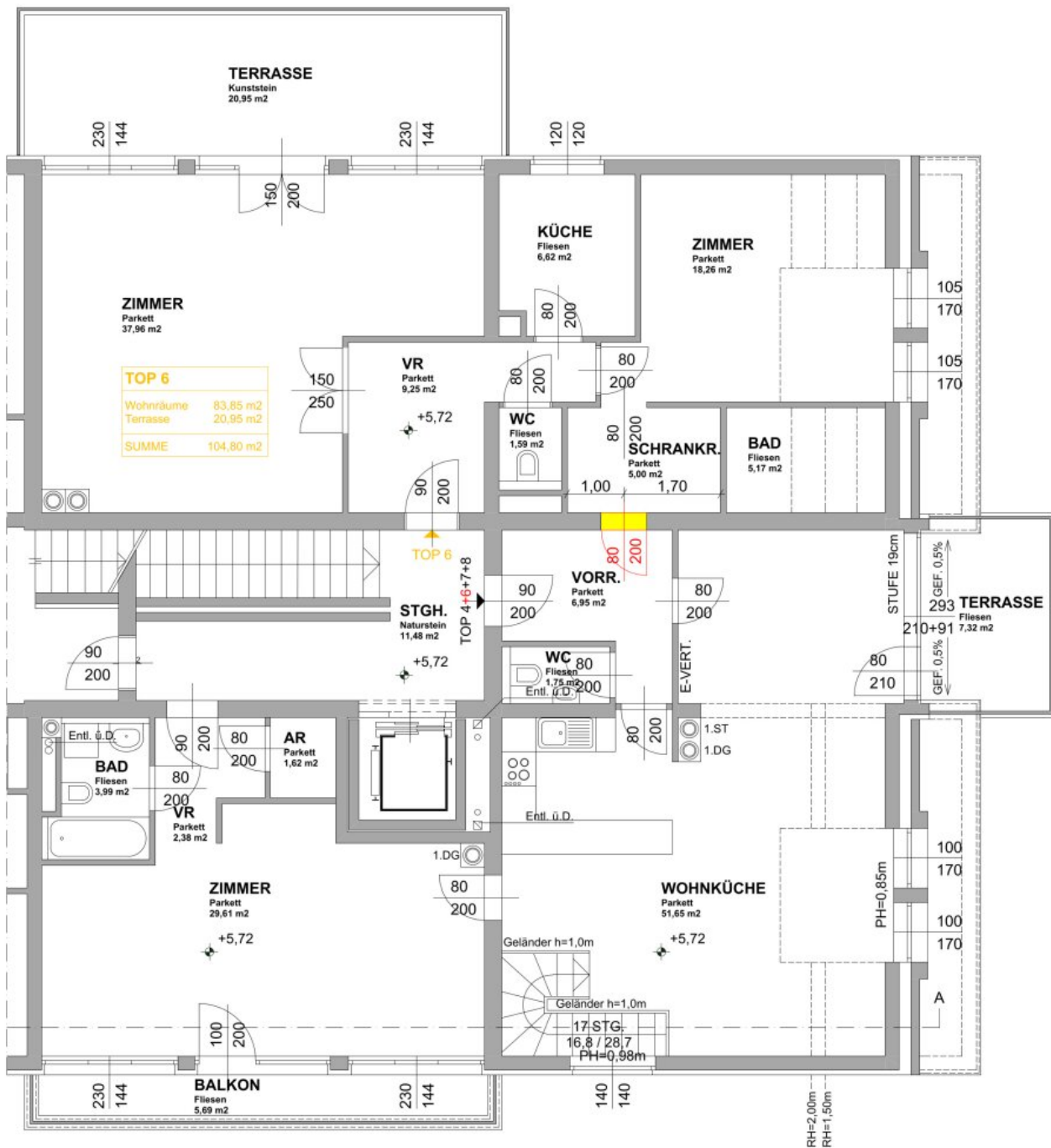




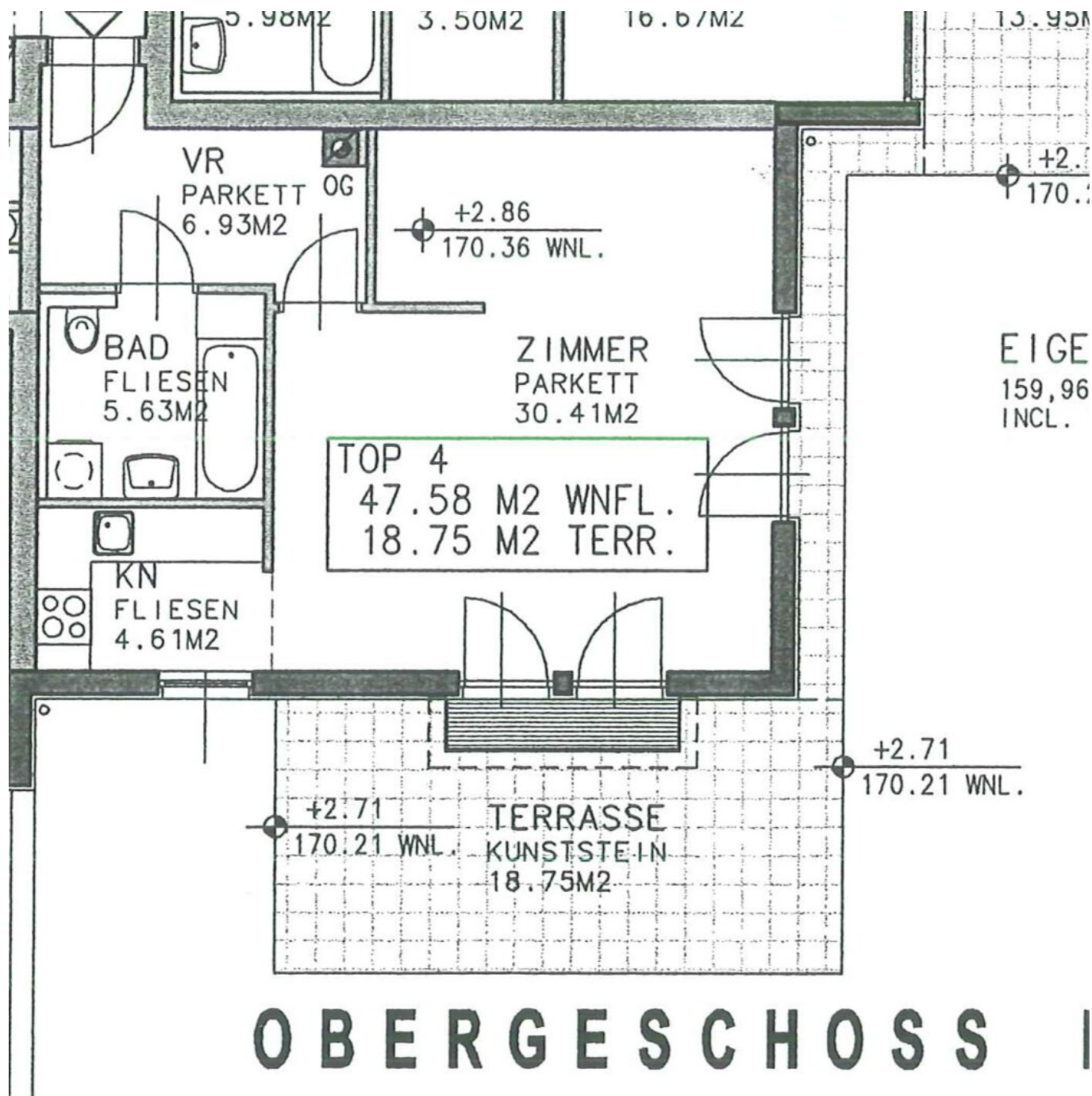








1. DACHGESCHOSS HAUS B



Objektbeschreibung

Situé dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés du 18^e arrondissement de Vienne, ce magnifique appartement avec jardin et terrasses occupe l'avant-dernier étage d'une résidence élégante, parfaitement entretenue et desservie par un ascenseur. Ses généreux volumes, ses nombreuses terrasses et son jardin privatif offrent un cadre de vie exceptionnel, alliant confort, intimité et tranquillité au cœur d'un environnement verdoyant.

Distribution des pièces

Deuxième étage

Un vaste hall d'entrée mène à un lumineux séjour d'environ **38 m²**, avec un accès direct à une agréable terrasse orientée sud-ouest d'environ **21 m²**, véritable prolongement de l'espace de vie vers l'extérieur.

À proximité se trouvent une cuisine indépendante d'environ **7 m²** ainsi qu'une spacieuse cuisine ouverte avec salle à manger d'environ **36 m²**, idéale pour recevoir famille et amis.

Trois chambres confortables d'environ **16 m²**, **17 m²** et **29 m²** bénéficient d'un accès direct à deux autres terrasses d'environ **7 m²** et **6 m²**. L'espace est complété par un dressing indépendant, une garde-robe intégrée avec près de huit mètres linéaires de rangement, deux salles de bains, un WC invités ainsi qu'un second WC séparé.

Premier étage

Un accès indépendant mène au niveau inférieur comprenant un hall d'entrée, une salle de bains avec baignoire ainsi qu'une quatrième chambre donnant directement sur le jardin privatif d'environ **136 m²**. Cet espace extérieur constitue l'un des principaux atouts de ce bien et offre un véritable havre de paix au cœur de la verdure.

Une cave privative d'environ **10 m²**, déjà équipée d'étagères, offre un espace de rangement supplémentaire. Un local commun est également mis à disposition pour les vélos et les poussettes.

Prestations

L'appartement séduit par ses finitions de qualité et ses équipements haut de gamme :

- Parquet et sols en pierre naturelle

- Hall d'entrée élégant avec carrelage contemporain
- Cuisine entièrement équipée
- Deux salles de bains avec fenêtre, baignoire et douche
- Éclairage moderne et raffiné dans toutes les pièces
- Protection solaire extérieure
- Fenêtres à double ou triple vitrage
- Raccordement au câble et à la télévision par satellite
- Ascenseur
- Chauffage central avec production centralisée d'eau chaude
- Spacieuses terrasses orientées sud-ouest et nord-ouest
- Garage souterrain
- Deux toilettes séparées, dont un WC invités

Charges complémentaires

Deux emplacements de parking en garage souterrain (n° 13 et n° 21) peuvent être loués au prix de **100 € par emplacement et par mois**, auxquels s'ajoutent **20 % de TVA**.

Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude sont assurés par le système de

chauffage central de la résidence.

Les provisions mensuelles s'élèvent à :

- Chauffage : **259,49 € par mois**, plus **20 % de TVA**
- Eau chaude : **125,56 € par mois**, plus **10 % de TVA**

Les frais d'eau froide sont déjà inclus dans les charges de copropriété.

Situation

La résidence bénéficie d'un emplacement exceptionnel dans l'un des secteurs résidentiels les plus recherchés et les plus verdoyants de Vienne, au pied du Wienerwald (la forêt viennoise). À seulement quelques minutes à pied, le parc du château de Pötzleinsdorf offre un cadre idéal pour les promenades, les activités sportives et les moments de détente en pleine nature.

La ligne de tramway **41** assure une excellente desserte des transports en commun et permet de rejoindre directement la station de métro **U6 – Volksoper**, le **Lycée Français de Vienne**, l'Université de Vienne à **Schottenring**, ainsi que le centre historique de Vienne.

Situated in one of the most desirable residential locations of Vienna's 18th district, this exceptionally spacious garden and terrace apartment occupies the second-highest floor of an elegant and impeccably maintained residential building with elevator access. The combination of generous living areas, multiple terraces, and a private garden creates a unique living experience in a peaceful, green setting.

Layout

Second Floor

A spacious entrance hall leads into the approximately 38 m² living room, which enjoys direct access to a sunny southwest-facing terrace of approximately 21 m², seamlessly extending the living space outdoors. Adjacent to the living room is a separate kitchen (approx. 7 m²), as well as a generously proportioned open-plan kitchen and dining area (approx. 36 m²), ideal for both everyday living and entertaining.

Three spacious bedrooms (approx. 16 m², 17 m² and 29 m²) each offer access to two additional terraces (approx. 7 m² and 6 m²). The floor is further complemented by a separate walk-in

closet, a custom-built dressing room with approximately eight linear metres of wardrobe space, two bathrooms, a guest WC, and an additional separate toilet.

First Floor

A separate entrance leads to the lower level, comprising an entrance hall, a bathroom with bathtub, and a fourth bedroom with direct access to the approximately 136 m² private garden. This beautifully landscaped outdoor space is one of the property's most outstanding features, providing a peaceful retreat surrounded by greenery.

A generous basement storage room of approximately 10 m², already fitted with shelving, offers ample additional storage. A communal storage room for bicycles and strollers is also available for residents.

Features

The apartment offers high-quality finishes and timeless design throughout, including:

- Elegant parquet and natural stone flooring
- Stylish entrance area with contemporary floor tiles
- Fully fitted kitchen
- Two bathrooms with windows, bathtub, and shower
- Designer lighting throughout the apartment
- External sun protection
- Double- and triple-glazed windows
- Cable and satellite TV connection
- Passenger elevator

- Central heating with central hot water supply
- Spacious southwest- and northwest-facing terraces
- Underground parking
- Separate toilets, including a guest WC

Additional Costs

Two underground parking spaces (No. 13 and No. 21) are available for rent at **€100 per parking space per month**, plus **20% VAT**.

The apartment is heated via the building's central heating system, which also provides hot water.

Monthly advance payments are as follows:

- Heating: **€259.49 per month**, plus **20% VAT**
- Hot water: **€125.56 per month**, plus **10% VAT**

Cold water charges are already included in the monthly operating costs.

Location

The residence enjoys a prime location in one of Vienna's most sought-after green and tranquil residential areas, at the foot of the Vienna Woods. Just a short walk away, Pötzleinsdorf Palace Park offers beautiful green spaces for walking, jogging, outdoor recreation, and relaxation.

Excellent public transport connections are provided by Tram Line 41, offering direct access to the U6 underground station (Volksooper), the Lycée Français de Vienne, the University of Vienna at Schottenring, and Vienna's historic city centre.

In einer der exklusivsten Wohnlagen des 18. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige Garten- und Terrassenwohnung im vorletzten Liftgeschoss einer repräsentativen und hervorragend gepflegten Wohnhausanlage. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, mehreren Terrassen und einem privaten Eigengarten schafft ein einzigartiges Wohngefühl inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung.

Raumkonzept

2. Obergeschoss

Der großzügige Eingangsbereich führt in den rund 38 m² großen Wohnsalon mit direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse (ca. 21 m²), die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Angrenzend befindet sich eine separate Küche (ca. 7 m²) sowie eine großzügige, offen gestaltete Wohnküche mit Essbereich (ca. 36 m²), die vielfältige Möglichkeiten für geselliges Wohnen bietet.

Drei geräumige Schlafzimmer mit ca. 16 m², 17 m² und 29 m² verfügen über direkten Zugang zu zwei weiteren Terrassen (ca. 7 m² und 6 m²). Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Schrankraum, eine begehbare Einbau-Garderobe mit rundacht Laufmetern Schrankfläche, zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs, eines davon als Gäste-WC.

1. Obergeschoss

Über einen separaten Eingang gelangt man in den unteren Wohnbereich mit Vorzimmer, Badezimmer mit Badewanne sowie einem vierten Schlafzimmer. Von hier aus besteht direkter Zugang zum ca. 136 m² großen, privaten Eigengarten – ein besonderes Highlight dieser Immobilie und ein idealer Rückzugsort im Grünen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zeitlose Ausstattung:

- Edle Parkett- und Steinböden
- Modern gestalteter Eingangsbereich mit dezenten Fliesen
- Voll ausgestattete Einbauküche

- Zwei Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Stilvolle Beleuchtung in allen Wohnräumen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Personenaufzug
- Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Großzügige Terrassen mit Südwest- und Nordwest-Ausrichtung
- Tiefgarage
- Getrennte Toiletten inklusive Gäste-WC
- Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 10 m² und bereits installierten Regalen bietet zusätzlichen Stauraum. Ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Nebenkosten

Zur Wohnung gehören zwei Garagenstellplätze (Nr. 13 und Nr. 21), die für jeweils **100,00 € zzgl. 20 % USt. pro Monat** angemietet werden können.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über die Hauszentralheizung.

Die monatlichen Akontozahlungen betragen:

- Heizkosten: **259,49 € zzgl. 20 % USt.**
- Warmwasser: Die Wohnhausanlage befindet sich in einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens, unmittelbar am Fuße des Wienerwaldes. Der nur wenige Gehminuten entfernte Pötzleinsdorfer Schlosspark bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sport **125,56 € zzgl. 10 % USt.**

Die Kosten für Kaltwasser sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Lage

Die Wohnhausanlage befindet sich in einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens, unmittelbar am Fuße des Wienerwaldes. Der nur wenige Gehminuten entfernte Pötzleinsdorfer Schlosspark bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Die Straßenbahnlinie 41 sorgt für eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Sie verbindet den Standort direkt mit der U6-Station Volksoper, dem Lycée Français de Vienne, der Universität Wien am Schottenring sowie der Wiener Innenstadt.

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.