

**Appartement avec de spacieuses terrasses dans un cadre
résidentiel verdoyant et privilégié à Pötzleinsdorf /
Spacious Terrace Apartment in an Exclusive Green
Residential Area of Pötzleinsdorf**



Objektnummer: 4343

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:	193,64 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 50,80 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.999,90 €
Kaltemiete (netto)	2.265,90 €
Kaltemiete	2.727,18 €
Betriebskosten:	406,50 €
USt.:	272,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

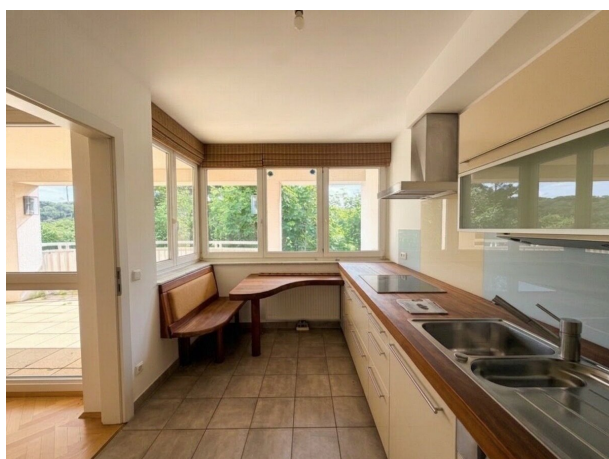
Rana Wintersteiner

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

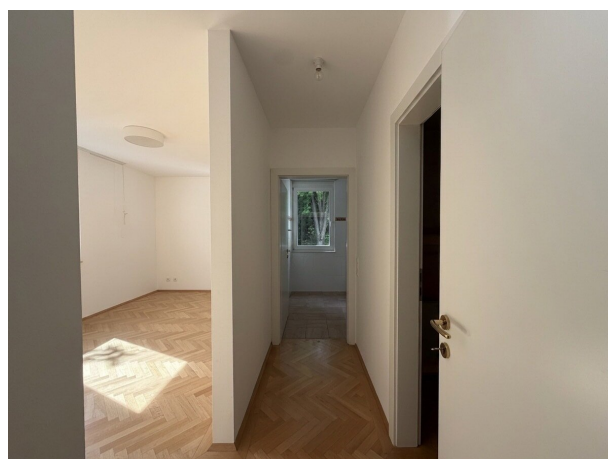
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











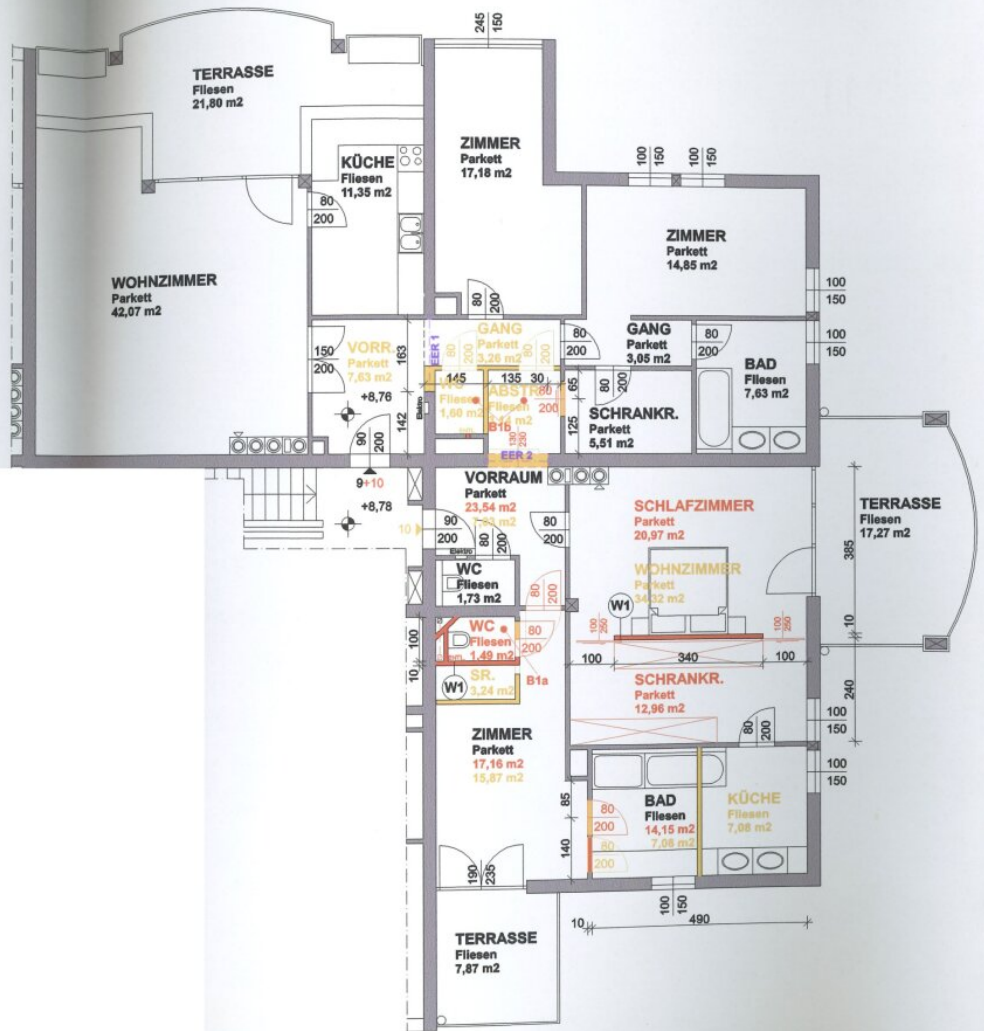




TOP 9+10
193,64 m²
Terr. 46,94 m²

TOP 9
117,27 m²
Terr. 21,80 m²

TOP 10
76,35 m²
Terr. 25,14 m²



Objektbeschreibung

Situé dans l'un des quartiers résidentiels les plus recherchés du 18^e arrondissement de Vienne, ce magnifique appartement avec 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 environnement calme et verdoyant offrent un cadre de vie d'exception, idéal pour les familles comme pour les personnes en quête de confort et de sérénité.

Distribution des pièces

Le cœur de l'appartement est un vaste séjour d'environ 42 m², baigné de lumière, avec un accès direct à une agréable terrasse orientée sud-ouest d'environ 22 m², prolongeant harmonieusement l'espace de vie vers l'extérieur. Une cuisine indépendante entièrement équipée d'environ 11 m² est attenante au séjour.

L'appartement comprend trois chambres confortables d'environ 15 m², 17 m² et 17 m², ainsi qu'une spacieuse suite parentale d'environ 40 m² avec dressing intégré. L'ensemble est complété par un dressing séparé, deux salles de bain ainsi que deux toilettes indépendantes, dont un WC invités.

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

Équipements

L'appartement séduit par ses prestations de qualité et ses finitions intemporelles :

- Parquet et sols en pierre de qualité
- Hall d'entrée élégant avec carrelage contemporain
- Cuisine entièrement équipée
- Deux salles de bain avec fenêtre, baignoire et douche
- Luminaires modernes et raffinés dans toutes les pièces

- Stores extérieurs de protection solaire
- Fenêtres à double ou triple vitrage
- Raccordement au câble et à la télévision par satellite
- Ascenseur
- Chauffage central avec production centralisée d'eau chaude

Deux emplacements de parking en garage souterrain (n° 13 et n° 21) sont disponibles à la location au prix de **100 € par emplacement et par mois**, auxquels s'ajoute **20 % de TVA**.

Les frais de chauffage et d'eau chaude sont facturés séparément en fonction de la consommation. Les frais d'eau froide sont déjà inclus dans les charges de copropriété.

Situation

La résidence bénéficie d'un emplacement privilégié, au calme, dans un environnement verdoyant en bordure du Wienerwald (forêt viennoise). Le parc du château de Pötzleinsdorf, situé à quelques minutes à pied, est un lieu 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 (Votstoper), le Lycée Français de Vienne, le centre-ville ainsi que l'Université de Vienne à Schottenring.

Situated in one of Vienna's most sought-after residential neighborhoods in the 18th district, this exceptionally spacious terrace apartment occupies the second-highest floor of a

prestigious and impeccably maintained residential building. The combination of generous living areas, The centerpiece of the apartment is the approximately 42 m² living room, which opens directly onto a sunny multiple terraces, and a peaceful green setting creates an outstanding living environment for families and discerning urban residents alike.

Layout

The centerpiece of the apartment is the approximately 42 m² living room, which opens directly onto a sunny southwest-facing terrace of around 22 m², seamlessly extending the living space outdoors. Adjacent to the living area is a separate, fully equipped kitchen (approx. 11 m²), offering ample space for everyday living.

The apartment features three well-proportioned bedrooms (approx. 15 m², 17 m², and 17 m²), as well as a spacious master suite of approximately 40 m² with an integrated walk-in wardrobe. Additional features include a separate walk-in closet, two bathrooms, and two separate toilets, one of which serves as a guest WC.

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

Features

The apartment impresses with its high-quality, timeless finishes and amenities, including:

- Elegant parquet and natural stone flooring
- Stylish entrance hall with contemporary floor tiles
- Fully fitted kitchen
- Two bathrooms with windows, bathtub, and shower
- High-quality lighting fixtures 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

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

Heating and hot water costs are billed separately according to consumption. Cold water charges are already included in the monthly operating costs.

Location

The residential complex enjoys a peaceful setting surrounded by greenery at the foot of the Vienna Woods. The nearby Pötzleinsdorf Palace Park offers extensive green spaces for walking, jogging, and outdoor recreation.

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

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 18. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese außergewöhnlich großzügige Terrassenwohnung im 3. Liftgeschoss einer repräsentativen und gepflegten Wohnhausanlage. Die Kombination aus weitläufigen Wohnflächen, mehreren Terrassen und der ruhigen Grünanlage schafft ein Wohnambiente, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Stadtmenschen begeistert.

Raumkonzept

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 42 m² große Wohnsalon mit direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse (ca. 22 m²), die den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert. Die angrenzende, separate Küche (ca. 11 m²) bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer (ca. 15 m², 17 m² und 17 m²) sowie ein großzügiger

Masterbereich mit insgesamt rund 40 m² und integrierter begehrter Garderobe bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Schrankraum, zwei Badezimmer sowie zwei getrennte WCs, eines davon als Gäste-WC.

Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 10 m² und bereits installierten Regalen sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für Fahrräder und Kinderwagen steht ein gemeinschaftlicher Abstellraum zur Verfügung.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zeitlose Ausstattung:

- Edle Parkett- und Steinböden
- Stilvoll gestalteter Eingangsbereich mit modernen Fliesen
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Zwei Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Geschmackvolle Beleuchtung in allen Wohnräumen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Kabel- und Satellitenanschluss
- Personenaufzug
- Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Zwei Garagenstellplätze können zusätzlich angemietet werden. Die Kosten betragen jeweils € 100,– zzgl. 20 % USt. pro Stellplatz und Monat.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden verbrauchsabhängig zusätzlich zur Miete verrechnet. Die Kosten für Kaltwasser sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Lage

Die Wohnhausanlage liegt in einer ruhigen, von viel Grün geprägten Umgebung am Fuße des Wienerwaldes. Der nahegelegene Pötzleinsdorfer Schlosspark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Die Straßenbahnlinie 41 gewährleistet eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung und verbindet den Standort direkt mit der U6 (Votivplatz), dem Lycée Français de Vienne sowie der Wiener Innenstadt und der Universität Wien am Schottenring.

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.