

Moderne 3 Zimmerwohnung mit Eigengarten und großem Outdoor-Pool!



Objektnummer: 3563

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	208,00 m ²
Keller:	6,40 m ²
Kaufpreis:	1.358.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



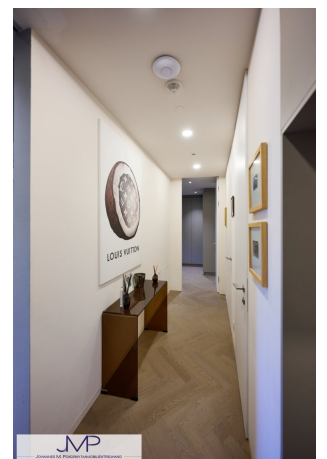
Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55



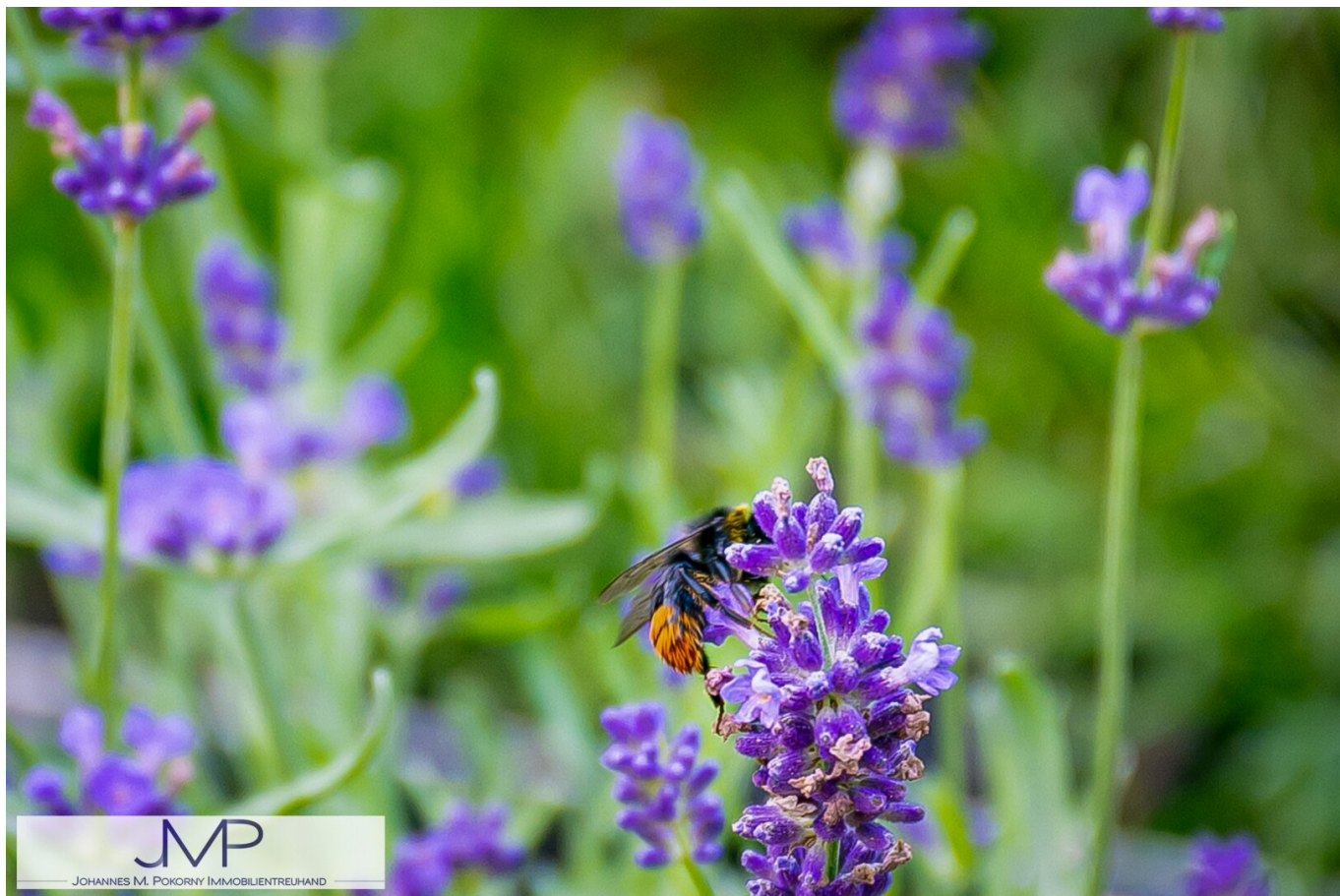


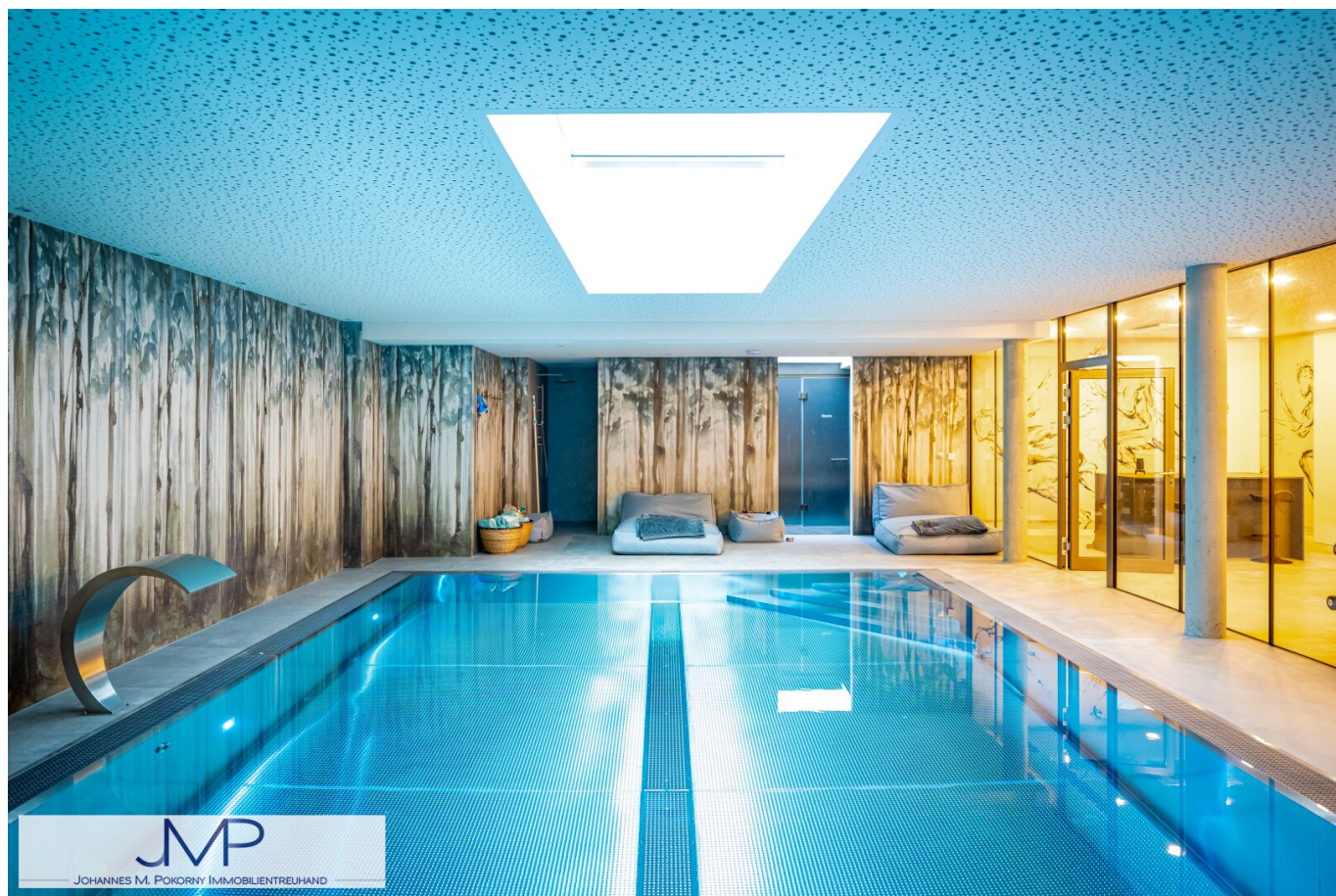






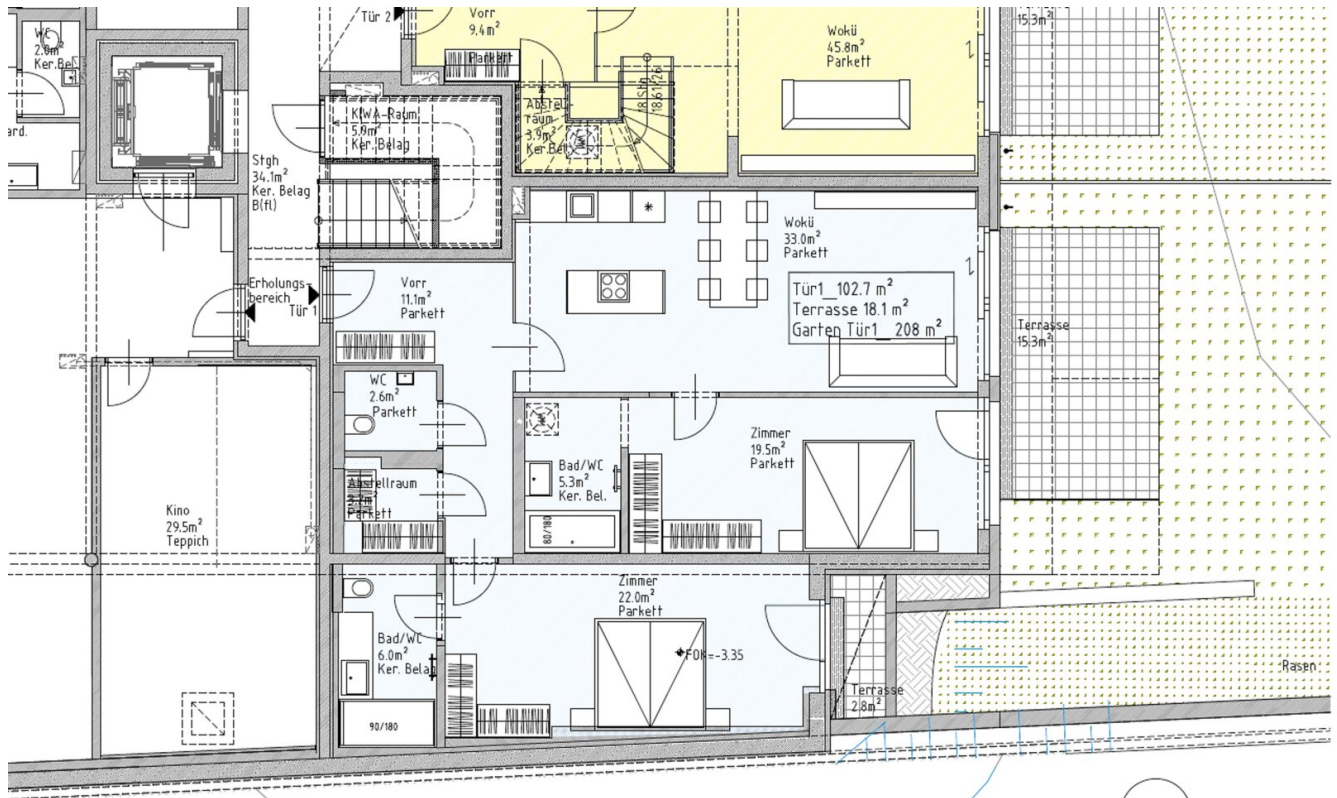


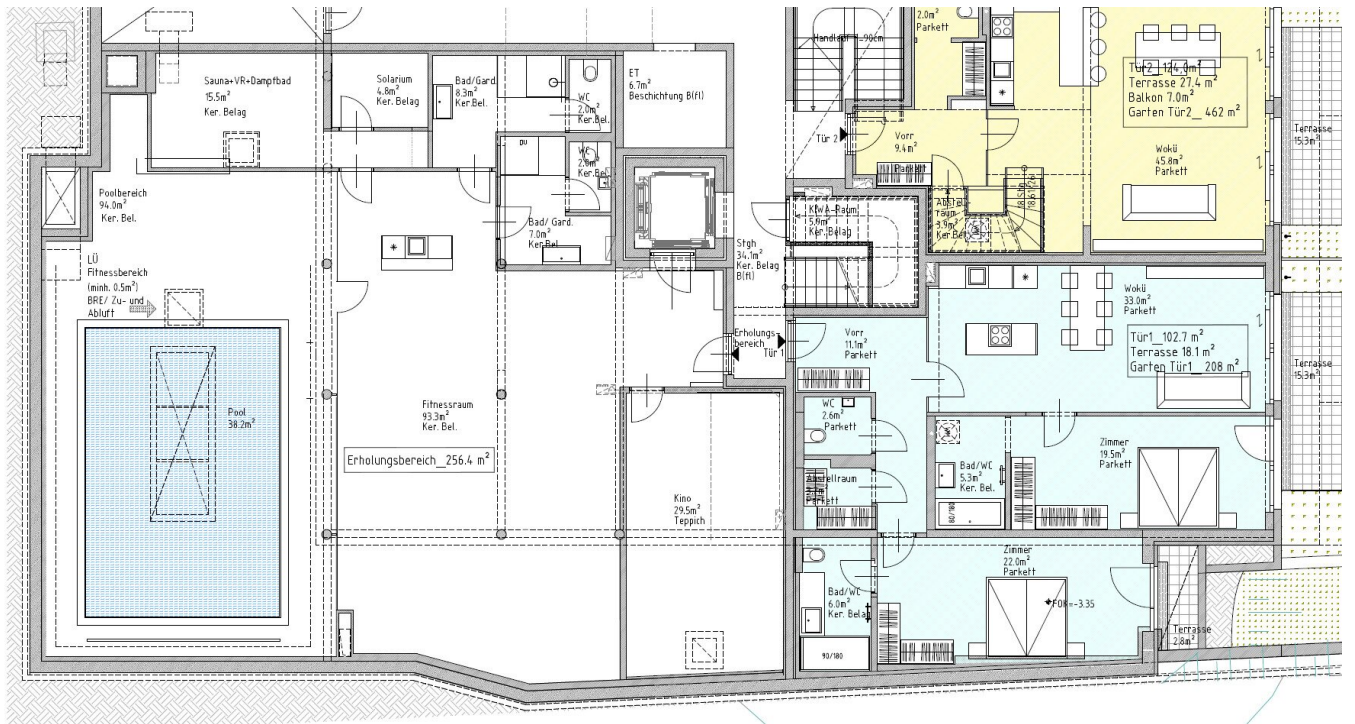




JMP

JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND





Objektbeschreibung

Lage:

Das parkähnliche Grundstück liegt herrlich ruhig auf einem sanft geneigten Südhang im Pötzleinsdorfer Cottage, direkt an der Grenze zum 19. Bezirk.

Nur zwei Gehminuten entfernt befindet sich die Straßenbahnstation der Wiener Linien – Linie 41. Von dort erreicht man bequem den nahegelegenen Pötzleinsdorfer Schlosspark oder – in die andere Richtung – das Gersthofer Platzl, die U6 sowie das Schottentor und die Haupt-Unis.

Ebenfalls nur wenige Schritte entfernt liegen der Tennisplatz Cottage, eine ausgezeichnete Bäckerei und eine Apotheke.

Objekt:

Die Wohnung befindet sich im Gartengeschoß des erst 2023 fertiggestellten, repräsentativen High-End-Objekts. Sie ist nach Süden ausgerichtet und bietet auf rund 103 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit drei großzügigen Zimmern sowie einen rund 208m² großen Eigengarten, der von allen drei Zimmern direkt zugänglich ist.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der etwa 33 m² große Wohn- und Essbereich. Eine großzügige Glasfront öffnet den Raum zur rund 15 m² großen, südseitigen Terrasse und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Der private Wohnbereich umfasst ein ruhig gelegenes Hauptschlafzimmer mit angeschlossenem Duschbad (en suite) sowie ein helles, weiteres Schlafzimmer mit eigenem Wannenbad. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Über den privaten Garten hinaus steht den Bewohnern eine weitläufige, parkähnlich gestaltete Gartenanlage zur Verfügung. In diese eingebettet befinden sich ein etwa 6 × 12 m großer Outdoor-Pool sowie ein rund 28 m² großes Poolhaus, das zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Ebenfalls zur Mitbenützung steht ein eigener, ca. 250m² großer Wellnessbereich mit Indoor-Pool. Dieser bietet unabhängig von der Jahreszeit zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung.

Ausstattung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 2.95m Raumhöhe

- Zwei gartenseitige Süd-Terrassen mit insgesamt ca. 18,10m²
- Zwei sehr geräumige Schlafzimmer mit jeweils eigenem En-suite-Bad
- Vollständig möbliert, inklusive zeitlosen, maßgefertigten Einbauschränken
- Exklusive Maßküche mit Gaggenau-Geräten und integrierter Muldenlüftung
- Weitläufiger Gartenbereich mit übergroßer Outdoor-Pool und Poolhaus zur Mitbenutzung
- Desgleichen ein 250m² Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Indoor-Pool!
- Modernes Bussystem zur intelligenten Haussteuerung mit integrierter Audioanlage
- Elektronisches Zutrittssystem mit Code sowie Alarmanlage
- Energieeffiziente Wärme und Kälte aus eigener Geothermieanlage
- Vollklimatisierung mit umweltschonenden Fan-Coil-Geräten
- Hochwertige Aluminiumfenster
- Markiese, sowie Raffstores mit eigener Insektenschutz
- 6m² großes Kellerabteil
- Garage mit übergroßen Stellplätzen

(c) Fotos, by Barbara Wirl

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap