Zuhause mit Blick ins Grüne – Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit französischem Balkon in Pötzleinsdorf



Objektnummer: 1837/142

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,02 m²
Nutzfläche:	48,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,71 m²
Heizwärmebedarf:	E 160,25 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	129,82 €
USt.:	12,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19







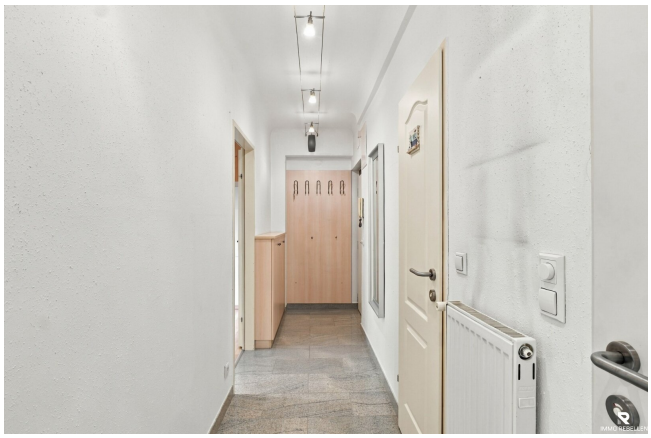






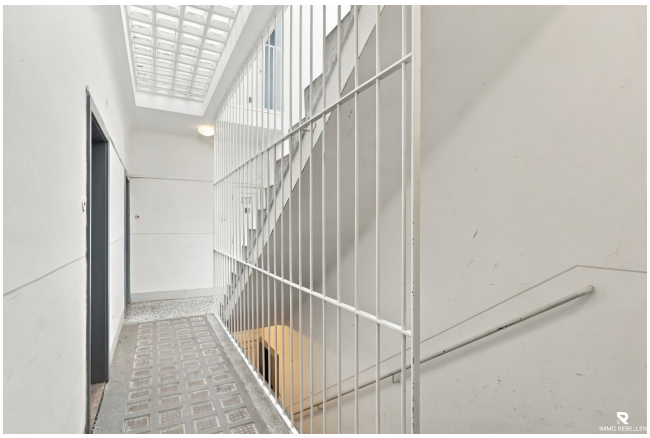












Objektbeschreibung

Wohnen mit Blick ins Grüne – gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit französischem Balkon in Pötzleinsdorf

Fenster auf und mitten im Grünen: Diese gepflegte Wohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk bietet auf **ca. 48,02 m²** Wohnfläche zwei gut nutzbare Zimmer und einen wunderschönen **Blick auf Garten und Baumbestand**. Bodentiefe Fenstertüren mit **französischem Balkon** holen im Wohn- und im Schlafzimmer viel Licht und Natur herein. Die **Einbauküche** und durchdachte Einbaumöbel sind bereits vorhanden – so ist vieles für den Einzug schon erledigt.

DIE HIGHLIGHTS

- Der erste Kaffee mit **Blick ins Grüne**
- **Frische Luft** und Baumkronen direkt vor den offenen Fenstertüren
- Warmes **Holz** und helle Räume, die sofort einladen
- **Stauraum**, der den Alltag angenehm leicht macht
- **Spaziergänge im Schlosspark** statt langer Wege ins Grüne

GRÜNER AUSBLICK, DURCHDACHTES WOHNEN

Schon der helle Vorraum mit Steinboden und **Garderobenschrank** nimmt Ihnen das erste Ordnungsthema ab: Jacken und Schuhe haben hier gleich ihren Platz. Von hier aus geht es weiter in die Wohnräume, in denen helles Parkett für eine freundliche, warme Atmosphäre sorgt.

Das Herzstück ist das Wohnzimmer. Die bodentiefe Fensterfront mit **französischem Balkon** rahmt das Grün draußen fast wie ein Bild, ein weiteres Fenster bringt zusätzlich Licht in den Raum. Die große **Wohnwand** aus Holz bietet Platz für Bücher und Erinnerungsstücke, und auch ein Sofa und ein kleiner Esstisch finden hier gut zusammen.

Die weiße **Einbauküche** mit Holzarbeitsplatte ist mit Geschirrspüler, Backofen, Einbaumikrowelle und Cerankochfeld ausgestattet. Besonders schön: Auch beim Kochen fällt

der Blick durchs Fenster ins Grüne. Die Gastherme ist platzsparend in der Küche untergebracht.

Das Schlafzimmer zeigt sich mit raumhoher **Schrankwand** und ebenfalls französischem Balkon – ein ruhiger Start in den Tag, wenn Sie die Fenstertüren öffnen. Das kompakte Bad mit **Wanne mit Düsen** und Handtuchheizkörper, das getrennte WC, ein Abstellraum und ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Die Wohnung ist gebraucht, aber gepflegt: ein Zuhause, das Sie gleich beziehen und nach und nach ganz zu Ihrem eigenen machen können.

DIE HARDFACTS

Wohnfläche: **ca. 48,02 m²**

Freiflächen: **französischer Balkon** in Wohn- und Schlafzimmer

Keller: **ca. 1,71 m²**

Zimmer: **2**

Etage: **1. Obergeschoss** (Achtung: Ohne Lift!)

Baujahr: ca. **1957**

Zustand: **gebraucht, aber gepflegt**

Küche: **Einbauküche** mit Geschirrspüler, Backofen, Einbaumikrowelle und Cerankochfeld

Einbaumöbel: **Wohnwand, Schrankwand, Garderobenschrank**

Badezimmer: **1** mit Badewanne und Handtuchheizkörper

WC: **1 separat**

Abstellraum: **vorhanden**

Böden: **Parkett, Steinboden und Fliesen**

Heizung: **Gas-Etagenheizung**

HWB: **160,25 kWh/m²a (Klasse E)**

fGEE: **2,14 (Klasse D)**

Monatliche Betriebskosten: **€ 142,80 inkl. USt.**

Monatliche Reparaturrücklage: **€ 64,18**

Verfügbarkeit: **ab sofort**

Kaufpreis: **€ 279.000**

DIE LAGE – GRÜNES WOHNEN IN PÖTZLEINSDORF

Pötzleinsdorf im 18. Bezirk zeigt sich hier von seiner grünen Seite. Das gepflegte Wohnhaus liegt an der **Pötzleinsdorfer Höhe**, umgeben von Garten und Baumbestand. Auch der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** ist nur rund 600 m Luftlinie entfernt und lädt zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein.

Für die Wege durch die Stadt sorgt der Bus: Die Linien **35A, 39A, 41A und 43B** verkehren in der Umgebung und bringen Sie auch ohne eigenes Auto gut voran.

Ob für Singles, Paare oder alle, die nach einem Arbeitstag gerne ins Grüne heimkommen: Diese Wohnung ist ein angenehmer Rückzugsort in einer begehrten Wiener Wohngegend.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap