Außergewöhnliche Gartenwohnung mit zwei Pools und großem Wellnessbereich!



Objektnummer: 3563-1

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	208,00 m²
Keller:	6,40 m²
Kaufpreis:	1.358.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes M. Pokorny

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

T +43 (0)1 505 94 55


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP

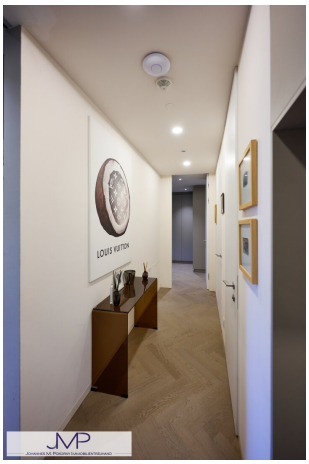

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


VOGUE
JMP

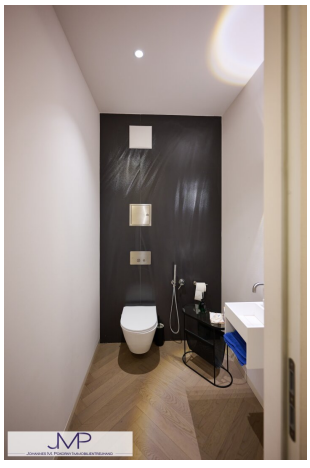

LOUIS VUITTON
JMP


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand







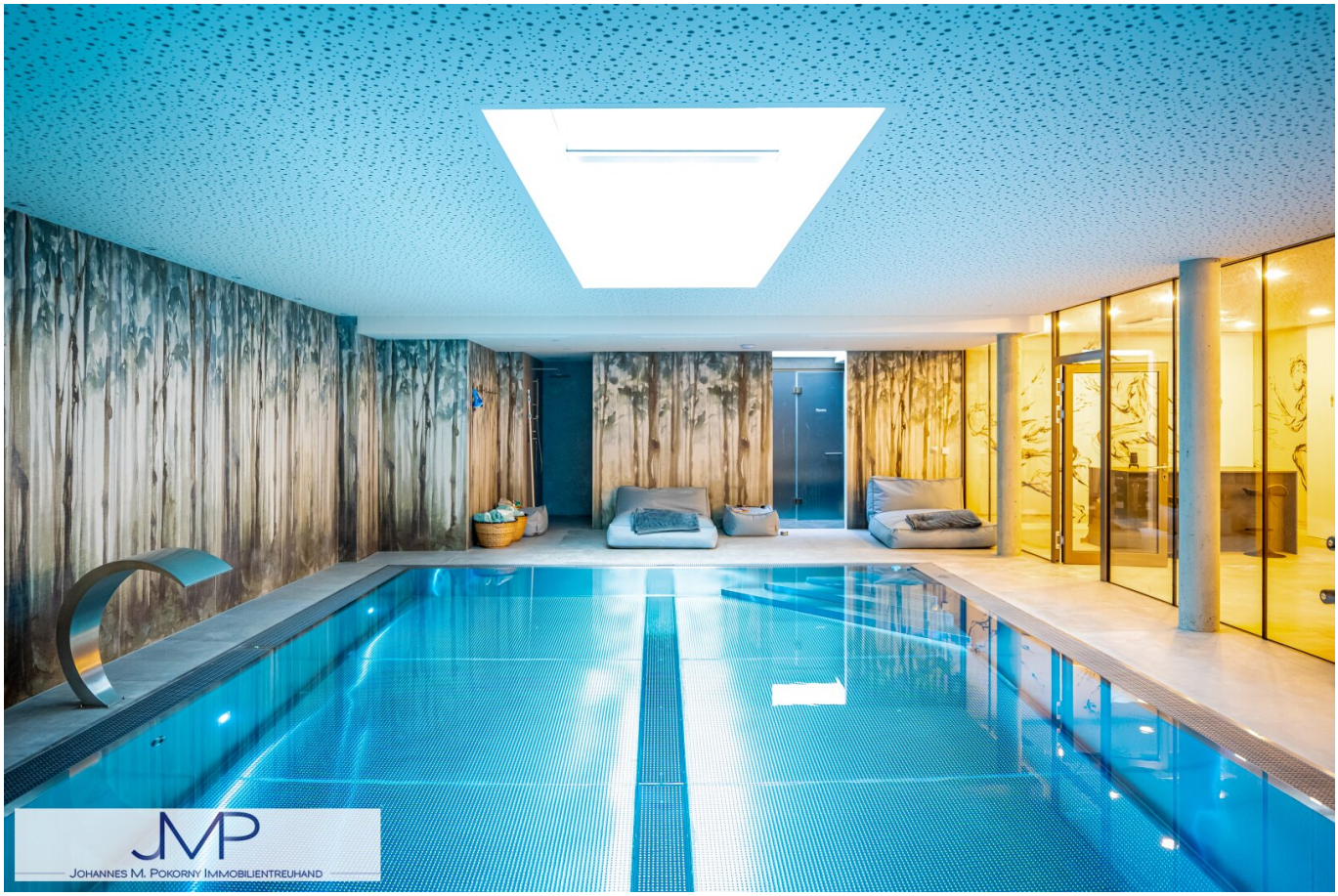


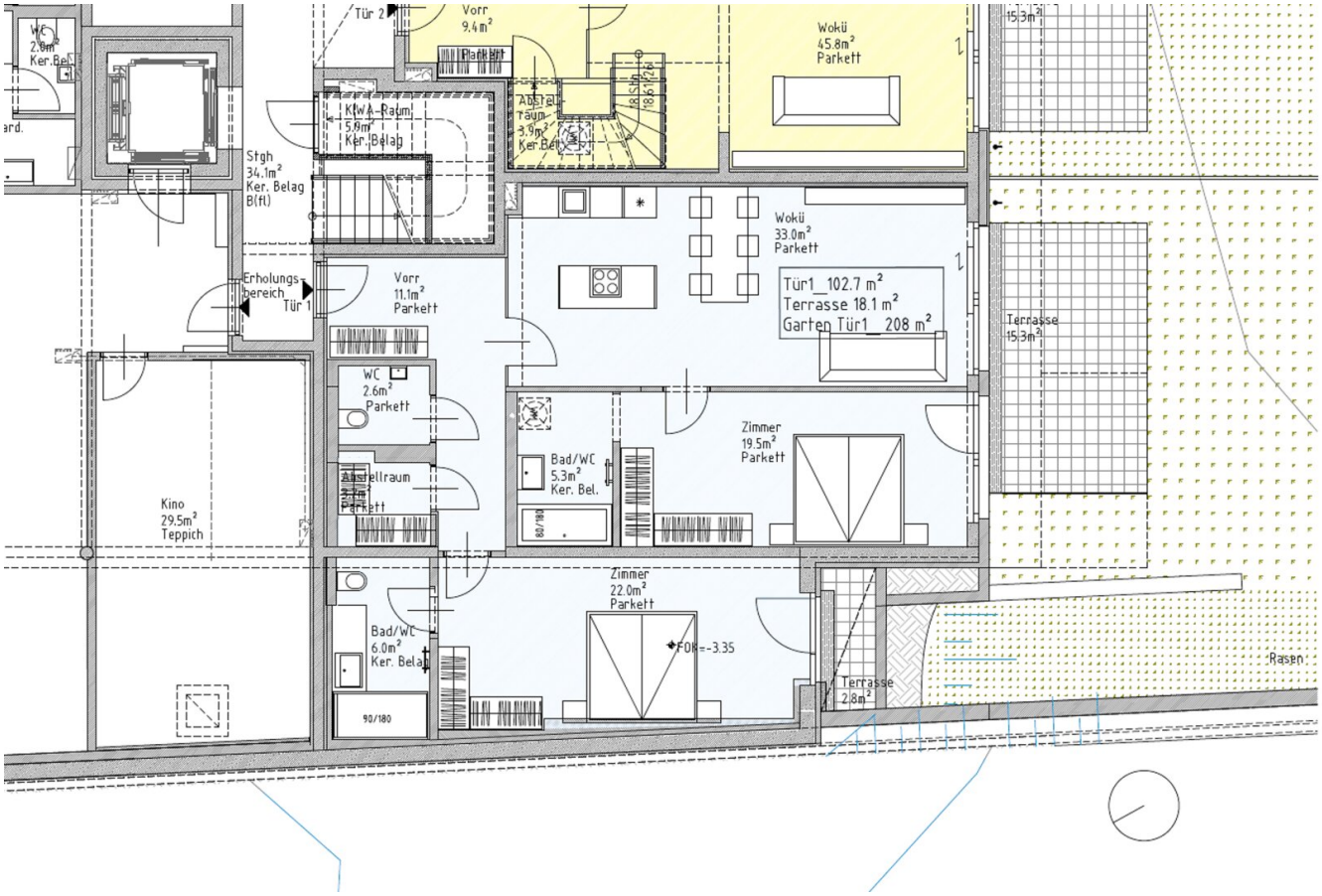


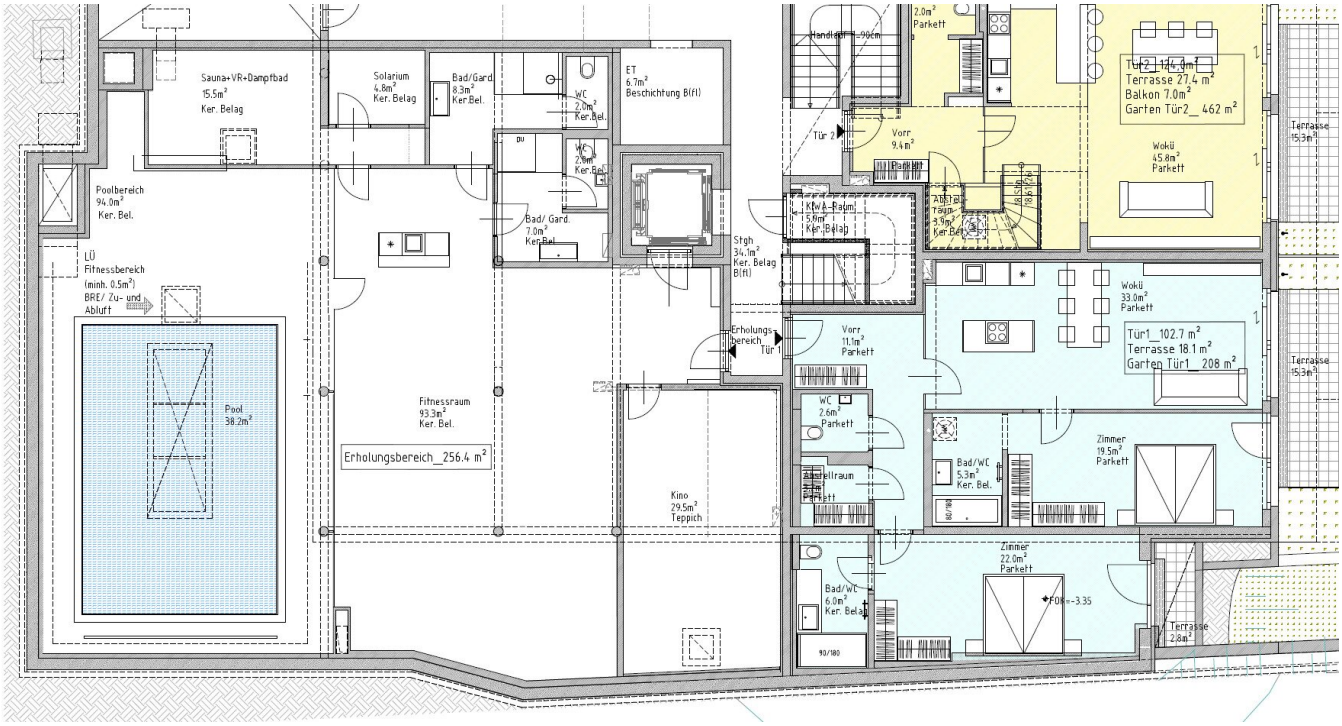

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


WC
2.9m²
Ker.Bel.
Tür 2
Vorr
9.4m²
Wokü
45.8m²
Parkett
15.3m²
Abstellraum
3.9m²
Ker.Bel.
KfWA-Raum
5.9m²
Ker.Belag
Stgh
34.1m²
Ker. Belag
B(fl)
Wokü
33.0m²
Parkett
Erholungs-
bereich
Tür 1
Vorr
11.1m²
Parkett
Tür1_102.7 m²
Terrasse 18.1 m²
Garten Tür1_208 m²
Terrasse
15.3m²
WC
2.6m²
Parkett
Zimmer
19.5m²
Parkett
Bad/WC
5.3m²
Ker. Bel.
Kino
29.5m²
Teppich
Abstellraum
3.2m²
Parkett
Zimmer
22.0m²
Parkett
Bad/WC
6.0m²
Ker. Belag
FOK=-3.35
Terrasse
2.8m²
Rasen
90/180


Sauna+VR+Dampfbad
15.5m²
Ker. Belag
Solarium
4.8m²
Ker. Belag
Bad/Gard.
8.3m²
Ker.Bel.
WC
2.0m²
Ker.Bel.
ET
6.7m²
Beschichtung B(fl)
DU
WC
2.0m²
Ker.Bel.
Bad/ Gard.
7.0m²
Ker.Bel.
Poolbereich
94.0m²
Ker. Bel.
LÜ
Fitnessbereich
(minh. 0.5m²)
BRE/ Zu- und
Abluft
Pool
38.2m²
Fitnessraum
93.3m²
Ker. Bel.
Erholungsbereich_256.4 m²
Kino
29.5m²
Teppich
Stgh.
34.1m²
Ker. Belag
B(fl)
Erholungs-
bereich
Tür
Handlauf_90cm
Tür 7
2.0m²
Parkett
Vorr.
9.4m²
Parkett
Tür2_124.4m²
Terrasse 27.4 m²
Balkon 7.0m²
Garten Tür2_462 m²
Wokü
45.8m²
Parkett
Terrasse
15.3m²
Ktw.A-Raum
15.9m²
Ker.Belag
Abstellraum
3.9m²
Ker.Bel.
Wokü
33.0m²
Parkett
Vorr.
11.1m²
Parkett
Tür1_102.7 m²
Terrasse 18.1 m²
Garten Tür1_208 m²
Terrasse
15.3m²
WC
2.6m²
Parkett
Abstellraum
Parkett
Bad/WC
5.3m²
Ker. Bel.
Zimmer
19.5m²
Parkett
Zimmer
22.0m²
Parkett
FOK+-3.35
Bad/WC
6.0m²
Ker. Belag
90/180
Terrasse
2.8m²

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 größeren Eigengarten 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 mit Gästen 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