

Wien, Währing / Währing – Wien

## Exklusive Wohnung mit Balkon in Pötzleinsdorf

VP azonosító: 202344117



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Áttekintés

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| VP azonosító             | 202344117                        |
| Hasznos lakótér          | ca. 116 m²                       |
| Szobák                   | 4                                |
| Hálósobák                | 3                                |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 175                              |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 2 x Garázs, 35000<br>EUR (Eladó) |

|               |                                                                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár       | 949.000 EUR                                                                                               |
| Lakás         | Emelet                                                                                                    |
| Jutalék       | 3 % plus UST                                                                                              |
| Felszereltség | Vendég WC,<br>Úszómedence,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély |

VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Fűtési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 17.09.2030 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1975                       |

VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



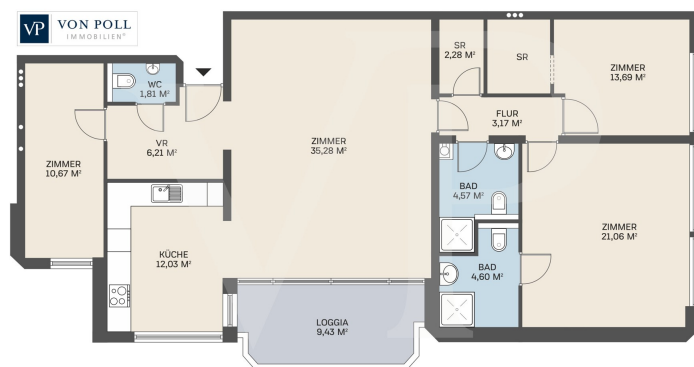
VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Az elso benyomás

Die exklusiv renovierte Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines modernen, aparten Wohnkomplexes der 1970er Jahre mitten im Grünen, mit sehr großem Außenpool und Sauna in Pötzleinsdorf. Vom Vorzimmer gelangt man rechterhand in ein Zimmer, dass als Kinderzimmer, aber auch Büro sehr gut genutzt werden kann. Linkerhand gelangt man in den großen Wohnraum mit 35 m<sup>2</sup>, der über einen elektrischen Kamin verfügt und reichlich Platz bietet für den Essbereich und eine gemütliche Sitzecke. Die Küche von Nolte ist vom Wohnzimmer aus begehbar und mit allen gängigen Top-Geräten der Firma Miele ausgestattet. Die gut nutzbare Loggia mit 9,43 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vom Wohnbereich zugänglich. Der Master-Bedroom mit geräumigen Bad en suite und das dritte Schlafzimmer verfügen über einen wunderschönen Weitblick Die beiden Bäder sind mit hochwertigen Fliesen und Armaturen von Villeroy Boch versehen, ebenso wie das WC im Vorraum. Stauraum ist in Form eines Abstellraumes gegeben, in dem die Waschmaschine untergebracht werden kann. Die Wohnung wurde 2023 komplett renoviert. Alle Fenster und Türen wurden erneuert und in allen Räumen gibt es Fußbodenheizung und Klimaanlage. Ein Eichenparkett sorgt für ein behagliches Ambiente. Der Preis der Möbel beträgt € 50.000. Kellerabteil und zwei Tiefgaragenplätze runden das Angebot ab. Eine wunderschöne, exklusiv ausgestattete Wohnung mit ausgezeichneter Raumaufteilung und in bester Grünlage!

VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Részletes felszereltség

- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Abstellraum
- Loggia mit fast 10 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- 2 Tiefgargenplätze

VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Minden a helyszínr?

Die exklusive Anlage befindet sich im wunderschönen Pötzleinsdorf, ca.5 Minuten mit dem Auto oder 7 Minuten mit dem Fahrrad vom Geymüller Schloß, dem Steirerstöckl, dem Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Rudolf Steiner Schule, der Strassenbahnlinie 41, die zum Schottentor fährt, sowie Supermärkten, Drogerien, Apotheken, Banken, Caffees etc. auf der nahe gelegenen Pötzleinsdorferstrasse.

VP azonosító: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing – Wien

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)