

Wien, Währing / Währing - Wien

## Exclusive apartment with balcony in Pötzleinsdorf

Property ID: 202344117



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

**PURCHASE PRICE: 1.199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>202344117</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.199.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 116 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Apartment</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Commission</b>	<b>3 % plus UST</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>175</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Garage</b>		

Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
Energy certificate valid until	<b>17.09.2030</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1975</b>
Power Source	<b>Gas</b>		

Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



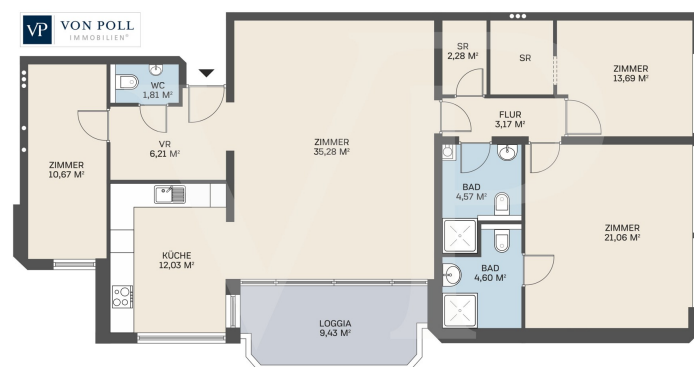
Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## The property



Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## **A first impression**

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, das 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.

Kellerabteil und zwei Tiefgaragenplätze runden das Angebot ab.

Die Möbel sind im Preis inkludiert, ebenso wie die beiden Tiefgaragenplätze.

Eine wunderschöne, exklusiv ausgestattete Wohnung mit ausgezeichneter Raumaufteilung und in bester Grünlage!

**Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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