

Wien, Währing / Währing - Wien

## Exklusive Wohnung mit Balkon in Pötzleinsdorf

Número da propriedade: 202344117



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

PREÇO DE COMPRA: 1.199.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

**Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 202344117              |
| Área                   | ca. 116 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 4                      |
| Quartos                | 3                      |
| Casas de banho         | 2                      |
| Ano de construção      | 175                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem            |

|                             |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.199.000 EUR                                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                                        |
| Comissão para arrendatários | 3 % plus UST                                                                                |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Classificação energética                                 | D                        |
| Certificado Energético válido até | 17.09.2030                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1975                     |
| Aquecimento                       | Gás                           |                                                          |                          |

Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



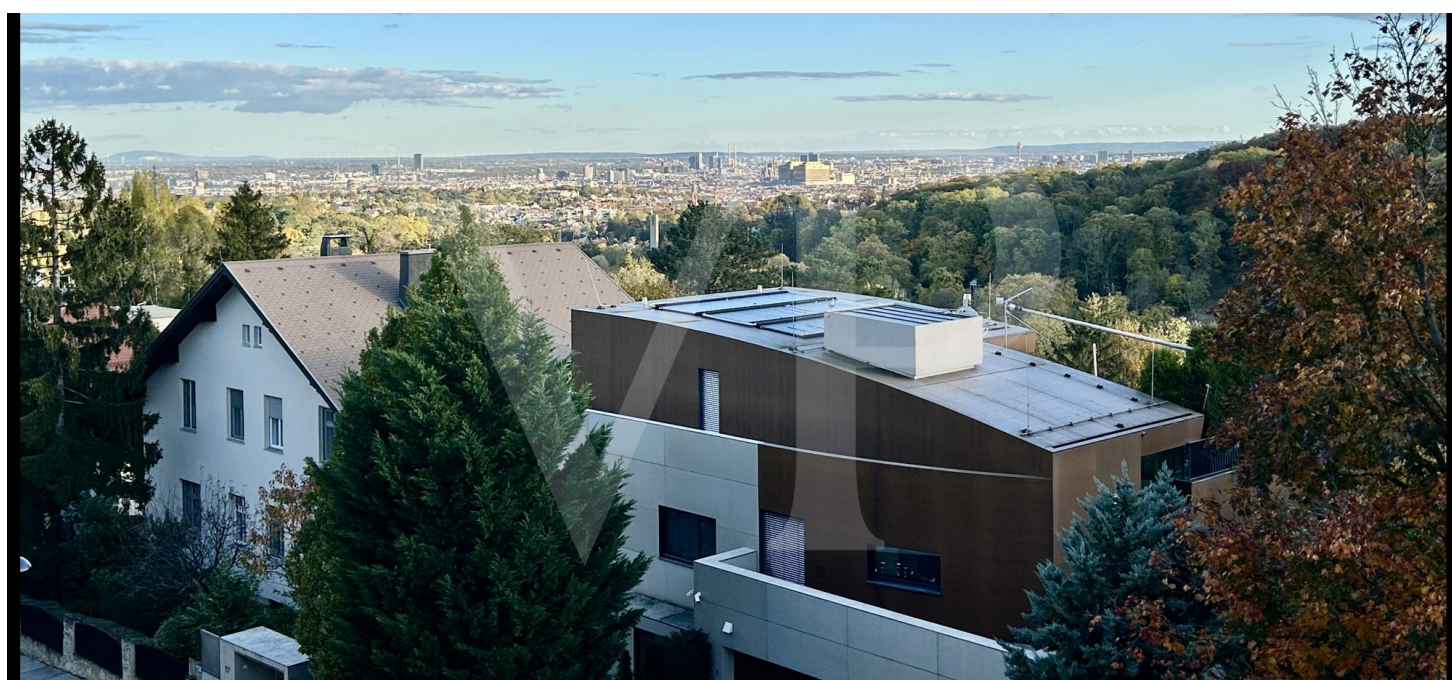
Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



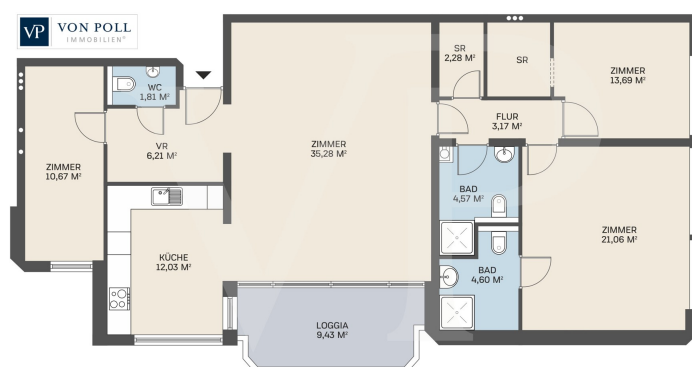
Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## Uma primeira impressão

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.

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!

**Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## **Tudo sobre a localização**

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

**Número da propriedade: 202344117 - 1180 Wien, Währing / Währing - Wien**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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