



#0001008190

Beim Pötzleinsdorfer Schloßpark

1180 Wien



Kaufpreis: 870.000,00 €

Wohnfläche: 140,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28





BESCHREIBUNG

Aussicht # Balkon # Garage

Diese sympathische Wohnung liegt im 1. Stock (ohne Lift) eines ca. 1977 errichteten Wohnhaus mit Blick auf den Pötzleinsdorfer Schloßpark und Richtung Stadt.

Die Highlights der Wohnung:

Fernblick
Grünruhelage
Waldrandlage
Balkon
großzügiger Grundriß
große Raumhöhe
2 Garagenplätze

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Gestaltung der Wohnung: Das südseitige Wohnzimmer mit 47m² und Ausgang auf den Balkon ist das Herzstück der Wohnung. Angrenzend befindet sich die Küche. Weiters gibt es zwei große Schlafzimmer mit ca. 20m² und 14m² sowie ein Kabinett mit 9m².

Ein geräumiges Bad (9m²), mit Wanne, Dusche, Waschtisch und Toilette ist ebenso vorhanden wie ein Gäste- WC, Abstellraum und ein großzügiges Vorzimmer, das Platz für Garderobe und Einbauschränke bietet.

Die Raumhöhe von ca. 2,78 schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Die Ausstattung umfaßt Parkett, Fliesen und Teppichboden sowie weiße Kunststofffenster. Eine Dan- Einbauküche samt Geräten ist ebenso vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über die Hauszentralheizung.

Ein geräumiges Kellerabteil schafft zusätzliche Stauraum.

Für besonderen Komfort sorgen zwei Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Und es gibt sogar eine Sauna im Haus!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1977
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 140 m ²
Balkonfläche	ca. 8 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.07.2017
Gültig bis	05.07.2027
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	147,70
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,18
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	870.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	384,74 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	122,42 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	1,80 € inkl. USt.
Heizkosten	160,07 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	63,79 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	732,81 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	870.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	176.694,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

Beim Pötzleinsdorfer Schloßpark

Die Wohnung ist in herrlicher Grünruhelage beim Pötzleinsdorfer Schloßpark gelegen.

Pötzleinsdorf ist eine sehr begehrte und beliebte Wohngegend im Westen Wiens.

Wer Ruhe und gute Luft vom Wienerwald schätzt, wird sich hier sehr wohlfühlen!

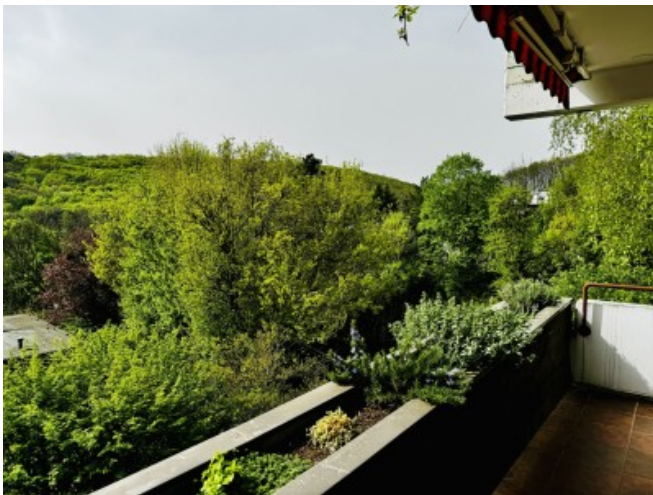
Die Gegend lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Wanderungen und Mountainbike Touren ein.

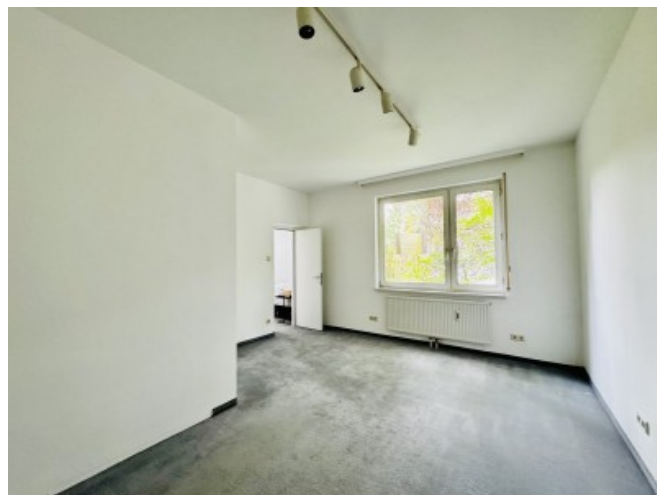
Im Bezirk gibt es viele Kindergärten und eine große Auswahl an Schulen. Die American International School ist mit dem Auto schnell erreichbar.

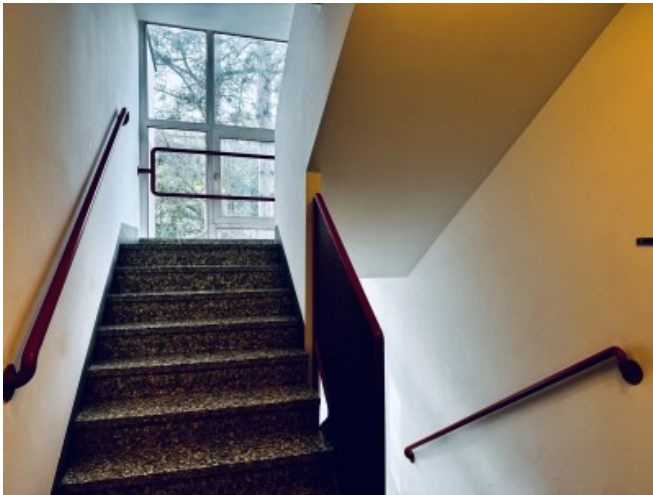
Die Endstation des 41A befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Mit der Straßenbahnlinie 41 kommt man direkt in den 1. Bezirk.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

[Pötzleinsdorfer Schloßpark](#)

