

## Kontakt



### Mag. Robin Kalandra

Telefon : +43-1/533-32-69  
Mobil : +43-69911804004  
Fax : +43-1-533-32-69-20  
E-Mail : robin@kalandra.at  
Büro : KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.  
Adresse : 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 5/18135  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1180 Wien**  
Kaufpreis: **€ 1.069.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 115,37 - 116,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### 360° TOUR // PÖTZLEINSDORFER TERRASSEN-NEUBAUWOHNUNG

#### WEST-TERRASSENWOHNUNG in PÖTZLEINSDORFER HÖHENLAGE

Diese in einer gepflegten Wohnanlage nahe Pötzleinsdorfer Höhe und Neustift am Walde gelegene 4-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 2.Liftstock, wurde generalsaniert und bietet folgende

#### Raumaufteilung:

zentraler Vorraum, 35m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Ausgang auf eine ca. 10m<sup>2</sup> große West-Loggia, Küche (ca. 12m<sup>2</sup>), 3 Schlafzimmer(ca. 21,60m<sup>2</sup>, 13,69m<sup>2</sup> & 10,67m<sup>2</sup>), Schrankraum, ein Duschbad mit WC anschließend an das Master-Bedroom sowie ein separates Duschbad mit WC, separates Gäste-WC.

#### Ausstattung:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Eichen-Parkettboden
- Gas-Etagenheizung/ Fußbodenheizung
- Klimatisierung
- Villeroy Boch Sanitärausstattung
- Design-Markenküche mit MIELE-Einbaugeräten
- trockenes Kellerabteil

Die abgebildeten, neuen Möbel können um Euro 50.000,- zusätzlich erworben werden.

Weiters verfügt die Anlage über einen große, allgemeine Gartenanlage mit Outdoor-Swimmingpool und Sauna zur Mitbenützung.

Zwei Garagenplätze sind um je Euro 35.000,- erwerblich.

#### 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZZGP>

#### WEST-TERRACE APARTMENT in the HIGHTS of "PÖTZLEINSDORF"

This 3-bedroom apartment, located in a well-kept residential complex near "Pötzleinsdorfer Höhe" and "Neustift am Walde", is situated on the 2nd floor level with lift and structured as follows

#### Layout:

central anteroom, ca. 35m<sup>2</sup> living room with exit to a ca. 10m<sup>2</sup> west-facing loggia, kitchen (ca. 12m<sup>2</sup>), 3 bedrooms (ca. 21.60m<sup>2</sup>, 13.69m<sup>2</sup> & 10.67m<sup>2</sup>), walking-in closet, one bathroom with shower and toilet adjacent to the master bedroom and second separate shower bathroom with toilet, extra guest toilet.

#### Furnishing:

- first occupancy after total renovation
- parquet flooring
- independent gas underfloor heating
- aircondition
- Villeroy Boch sanitary appliances
- design brand kitchen with "MIELE" appliances
- a dry cellar compartment

The furniture shown can be bought extra for Euro 50.000,-.

The complex offers a large common garden with outdoor swimming pool and a sauna for shared use.

Two garage spaces can be purchased for EUR 35,000,- each in addition to the purchase price.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZZGP>

---

Kaufpreis:	€ 1.069.000,-
Betriebskosten:	€ 318,-
Sonstige Betriebskosten:	€ 44,-
Reparaturfonds:	€ 269,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche:	ca. 115,37 - 116,00 m <sup>2</sup>
Loggiafläche:	10 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	sofort
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl der Loggien:	1
Möblierung:	komplett möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Baujahr:	2023
Zustand:	sehr gut
Stockwerk:	2
Garage:	2
HWB:	130.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	E
FGEE:	2.19

---











