

## 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: 5/17690  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1180 Wien, Währing**  
Kaufpreis: **€ 820.000,-**  
Wohnfläche: **120,90 m²**  
Zimmer: 4

## Beschreibung

### 360° TOUR // SÜDBALKON-NEUBAUWOHNUNG in GRÜNRUHELAGE

#### SONNIGE NEUBAUWOHNUNG in PÖTZLEINSDORF

Diese in sonniger Höhenlage gelegene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Geschoß (ohne Lift) einer gepflegten Neubau-Wohnanlage aus Mitte der 70er-Jahre.

#### Raumaufteilung:

Vorraum, großzügige zentrale Eingangshalle (ca. 23m²), großes Wohnzimmer (ca. 26m²) mit Grünblick, von beiden Ausgängen auf eine ca. 6m² große Loggia mit Blick auf den Pötzleinsdorfer Schloßpark, große Küche (ca. 11m²), 3 Schlafzimmer (ca. 11m², 11m² & 9m²), 2 begehbare Schrankräume, ein Wannenbad mit WC (ca. 5m²), ein Duschbad sowie ein separates WC, Garderobe und Abstellraum.

#### Ausstattung:

- im Wohnzimmer Marmorboden
- in den Schlafräumen durchgehend Parkettboden,
- neuwertige Kücheneinrichtung mit Einbaugeräten (E-Herd/Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierschrank),
- verfliesetes Wannen- & Duschbad
- im Erdgeschoß gelegener Abstellraum (Kellerabteil)

Zur Wohnanlage gehört eine allgemein benützbare Gartenanlage mit Outdoor-Swimmingpool und eine Sauna im Haus.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 30.000,- zusätzlich erworben werden.

#### Lage:

Die Autobushaltestelle des 41A befindet sich vor dem Haus.  
Absolute Grünruhelage mit Blick über den Pötzleinsdorfer Schloßpark.

#### 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVBVF>

---

Kaufpreis:	<b>€ 820.000,-</b>
Betriebskosten:	<b>€ 202,-</b>
Sonstige Betriebskosten:	<b>€ 83,-</b>
Reparaturfonds:	<b>€ 248,-</b>
Käuferprovision:	<b>3% zuzüglich 20% MwSt</b>

---

Wohnfläche:	<b>120,90 m²</b>
Loggiafläche:	<b>5 m²</b>

---

beziehbar ab:  
Zimmer:  
Bäder:  
WC:  
Keller:  
Anzahl der Loggien:  
Möblierung:  
Heizung:  
Baujahr:  
Zustand:  
Stockwerk:  
Garage:  
HWB:  
Klasse HWB:

**sofort**  
**4**  
**2**  
**2**  
**Ja**  
**1**  
**Küche**  
**Gasetagenheizung**  
**1975**  
**sehr gut**  
**2**  
**1**  
**120.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
**D**









