

Grüne Ruhe trifft modernen Komfort – 2-Zimmer-Neubau bei Neustift am Walde



Objektnummer: 3183907

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötzleinsdorfer Höhe
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Nutzfläche:	51,00 m ²
Gesamtfläche:	51,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	550,08 €
Kaltmiete	680,91 €
Betriebskosten:	130,83 €
USt.:	68,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

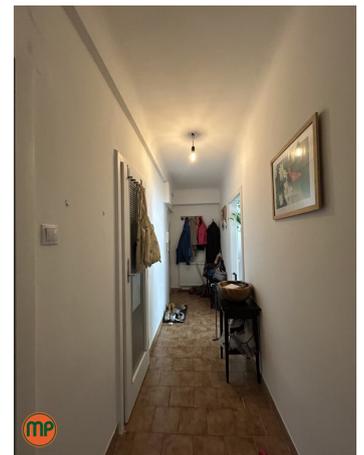
Arbeitergasse 33
1050 Wien

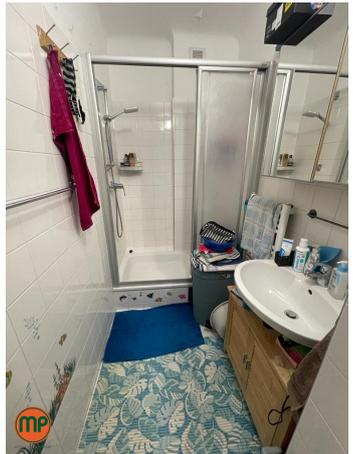
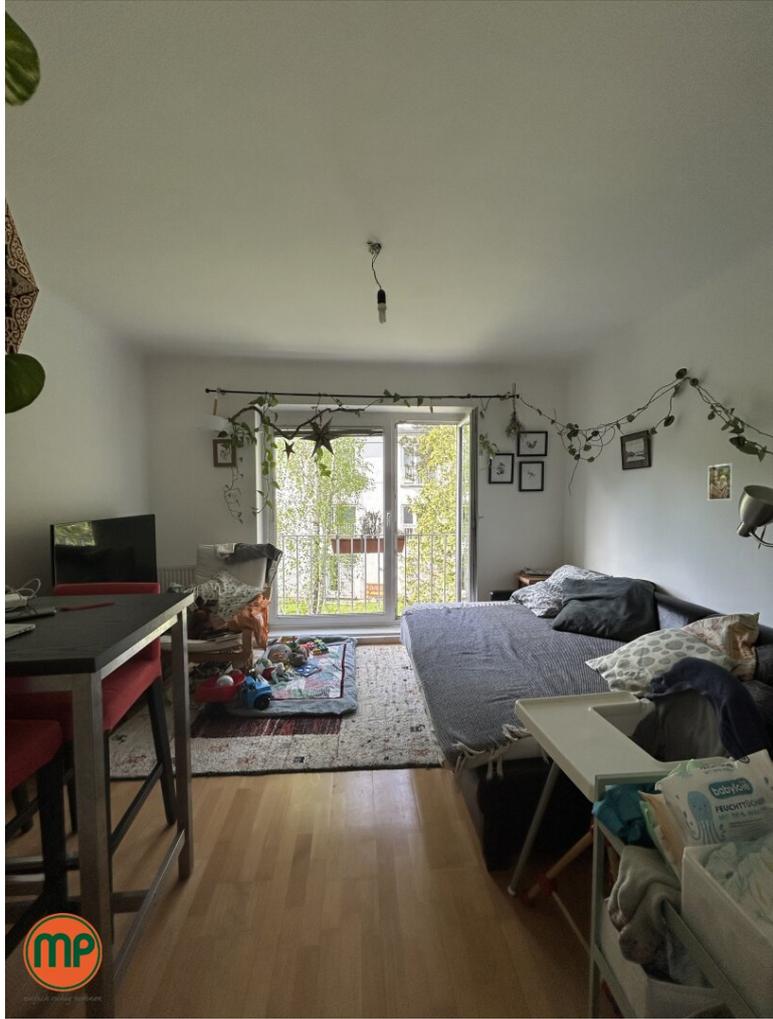
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

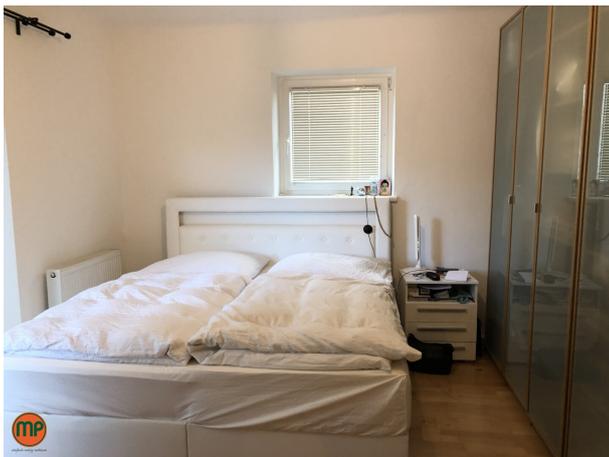
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

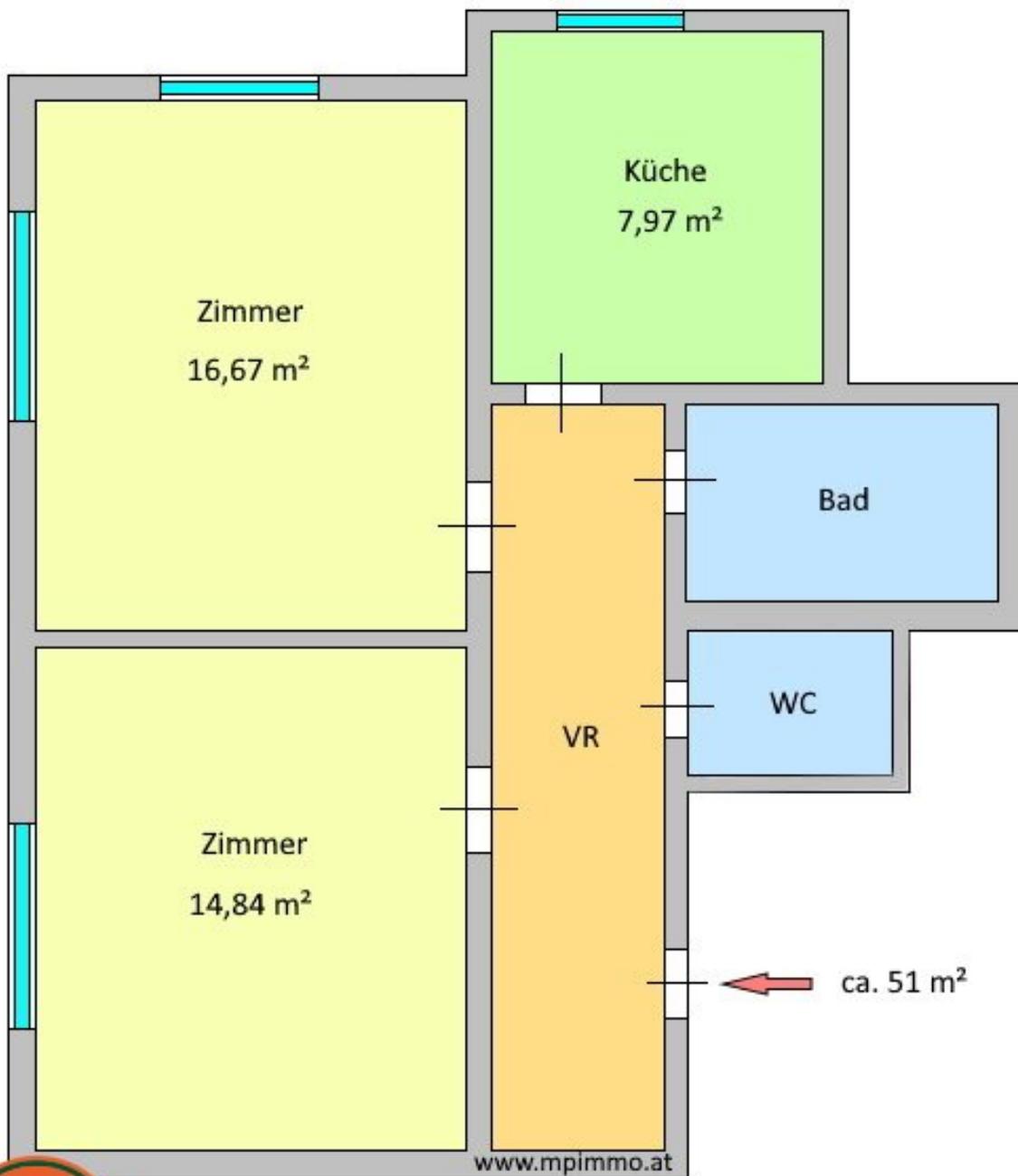


termin zur









einfach ruhig wohnen

Plan ist nicht maßstabsgetreu!

Pötzleinsdorfer Höhe 39/2, 1180 Wien

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	102 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	50 Mbit/s

Datenstand: Q3/2022
100mN28125E47884

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2022





2017 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2017.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

Linienquellen Landesstraßen

Gebäude

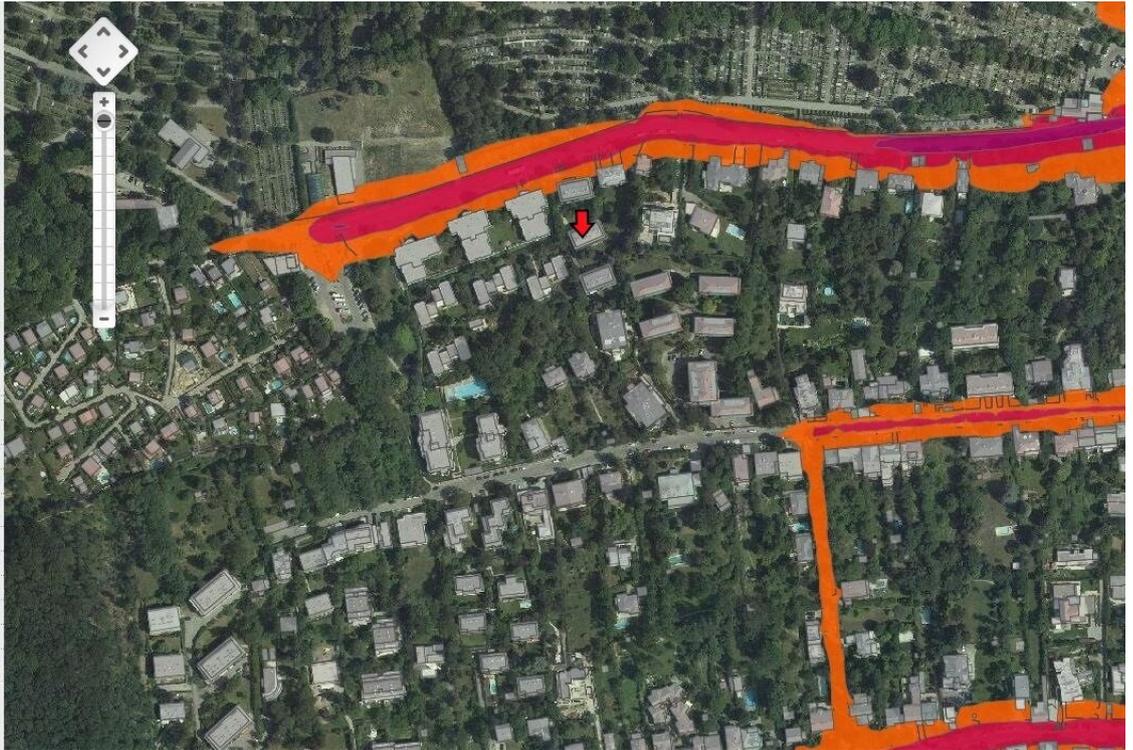
Lärmschutzwände

Kilometrierung

Ballungsraum

Grenzen

Verantwortung:
© BfU 2002, ZI 6843/2002, © GfL
einfach richtig wohnen



Pötzleinsdorfer Höhe 39/2, 1180 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
A1	402 Mbit/s	142 Mbit/s
Drei	385 Mbit/s	34 Mbit/s
Magenta	73 Mbit/s	10 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2022
100mN28125E47884

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2022



Objektbeschreibung

LAGE:

Hier genießen Sie eine beeindruckende Lage mit ganz besonderem Charme! Diese lichtdurchflutete und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich unweit des Pötzleinsdorfer Schlossparks. Trotz der idyllischen Ruhe und der Nähe zu den Weinbergen erreichen Sie die Wiener Innenstadt in kürzester Zeit.

INFRASTRUKTUR:

Die Pötzleinsdorfer Höhe überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur in einer der grünsten und ruhigsten Wohnlagen Wiens. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut: Die Buslinie 41A liegt nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie direkt zur Straßenbahnlinie 41, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum bietet.

Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden – darunter ein Supermarkt, Apotheken sowie diverse Geschäfte und Lokale entlang der Pötzleinsdorfer Straße. Auch Cafés und Restaurants sorgen für kulinarische Vielfalt.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und medizinischen Einrichtungen, die gut erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der gemeinsam mit den umliegenden Weinbergen ideale Bedingungen für Erholung, Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten bietet.

Insgesamt verbindet die Lage angenehme Ruhe und Natur mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur – perfekt für alle, die komfortables Wohnen im Grünen suchen, ohne auf die Nähe zur Innenstadt verzichten zu müssen.

AUSSTATTUNG:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger, grüner Lage und eignet sich ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit städtischem Komfort verbinden möchten. Mit einer Wohnfläche von ca. 51 m² liegt sie im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus – allerdings ohne Lift.

Die nach Südosten ausgerichtete Wohnung überzeugt durch ihre Helligkeit und die

angenehme Atmosphäre, die durch das natürliche Tageslicht entsteht. Der durchdachte Grundriss bietet ein einladendes Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche mit Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler und Waschmaschine sowie ein separates Schlafzimmer.

Ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und ein praktischer Vorraum ergänzen das Raumangebot. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Gas-Etagenheizung.

Diese Wohnung ist ein Rückzugsort inmitten des Grünen – perfekt zum Entspannen und Abschalten vom Alltag. Genießen Sie die Ruhe, das Licht und die Nähe zur Natur – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität legen. Die Immobilie ist ab dem 1. Juli bezugsbereit.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <750m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap