

Natur und Sport - Perfekte Singlewohnung



Objektnummer: 218194105

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötzleinsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	25,62 m ²
Nutzfläche:	25,62 m ²
Gesamtfläche:	25,62 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Gesamtmiete	543,47 €
Kaltmiete (netto)	435,00 €
Kaltmiete	494,06 €
Betriebskosten:	59,06 €
USt.:	49,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



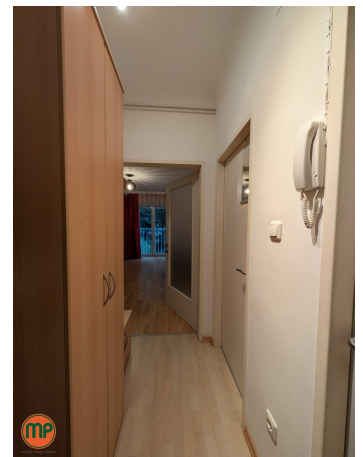
Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

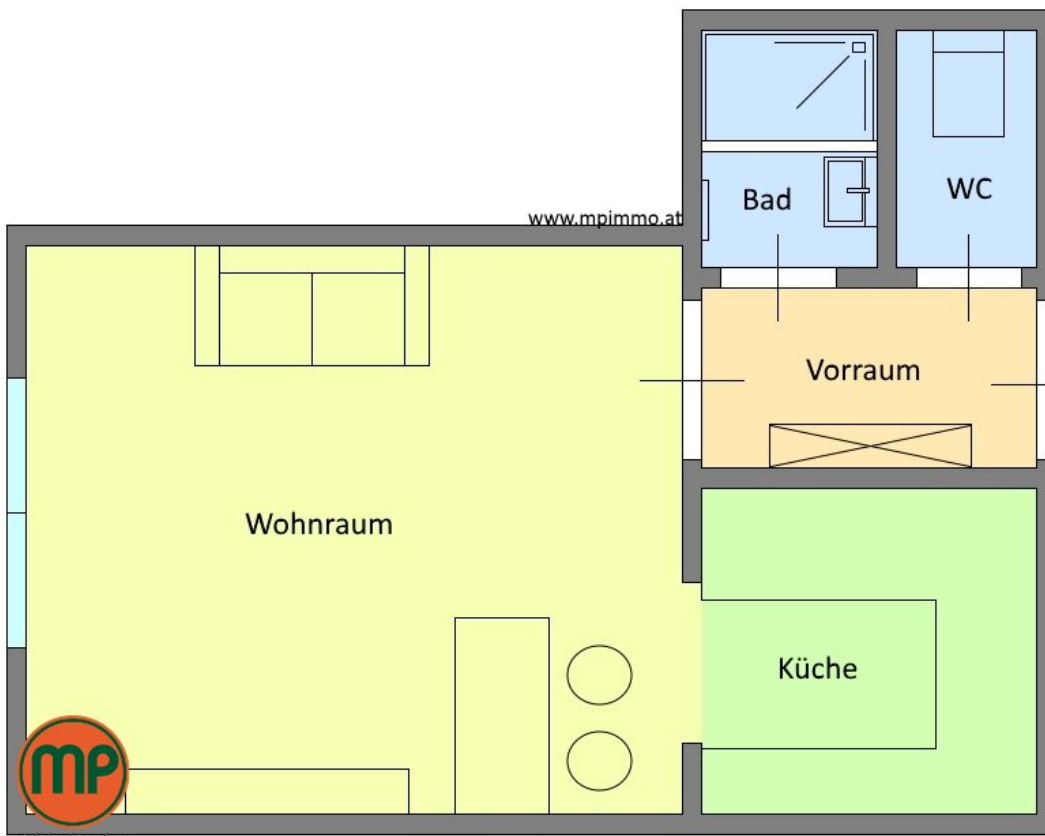
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 67
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





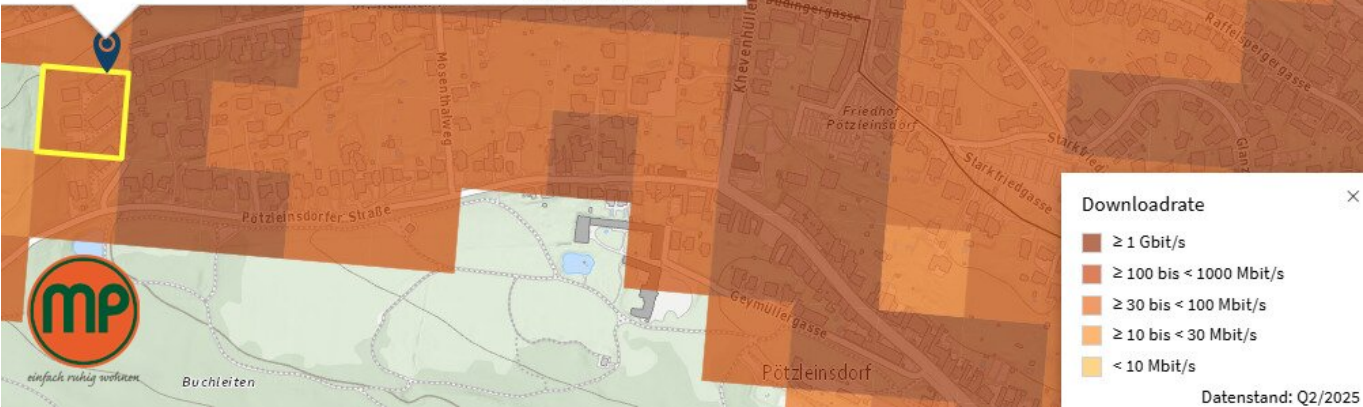


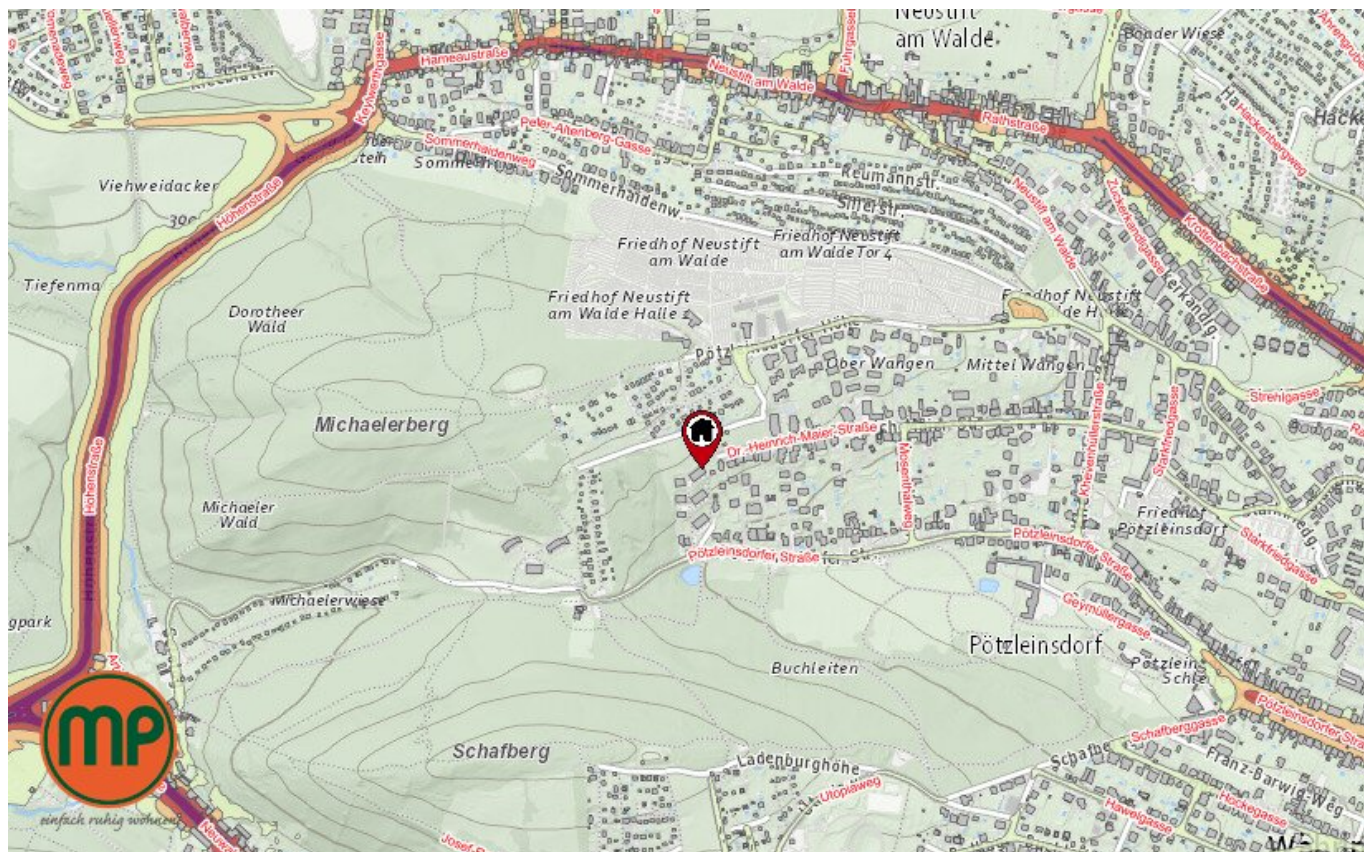
Wnfl. 25,62m²
2. OG

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	179 Mbit/s	62 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025
100mN28122E47882



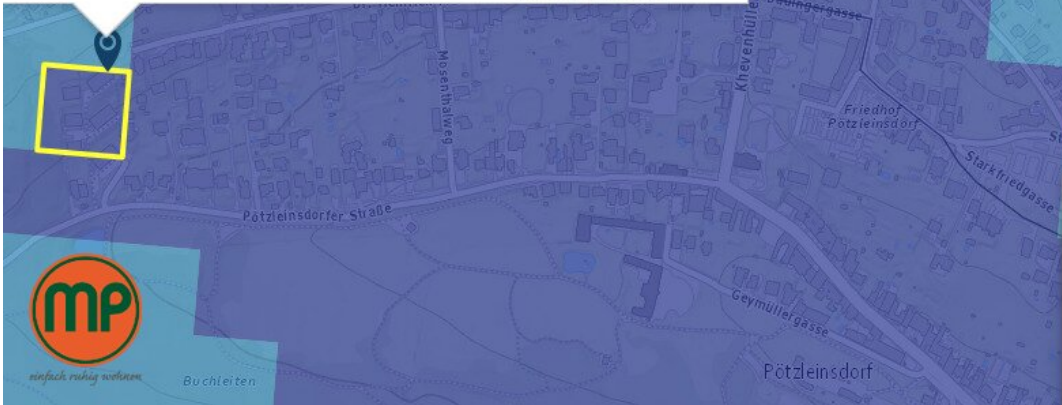


Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	80 Mbit/s
A1	230 Mbit/s	103 Mbit/s
Magenta	200 Mbit/s	24 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2025
100mN28122E47882



Downloadrate

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

Datenstand: Q2/2025

Objektbeschreibung

LAGE:

Endstation der Straßenbahnlinie 41 „Pötzleinsdorf“, direkt neben dem Pötzleinsdorfer Schlosspark

INFRASTRUKTUR:

Eingebettet zwischen Schafberg und Michaelerberg finden Sie in idyllischer Ruhe Ihr neues Zuhause. Der Charm eines alten Dorfes mit herrschaftlicher Villenarchitektur vereint sich hier mit weitläufigen Naturräumen. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark bildet das Herzstück des Viertels und ist einer der schönsten Landschaftsgärten Wiens. Neben den unendlichen Wandermöglichkeiten (z. B. Stadtwanderweg 3), erfüllt das nahegelegene Sportzentrum Marswiese alle Sportlerwünsche.

Die Endstation der Linie 41 bildet das Tor zu einer Welt, in der die Großstadt akustisch und optisch weit weg scheint, obwohl man in 20 Minuten bereits im Zentrum ist.

Hinweis: Die Wohnung ist nur über einen **steilen Weg** erreichbar (ca. 20 Minuten zu Fuß / 10 Minuten mit Fahrrad von der nächsten Straßenbahnstation)

AUSSTATTUNG:

Die Wohnung selbst ist mit ihren knapp 26 m² effizient geschnitten und bietet alles, was ein Singlehaushalt braucht. Über das Vorzimmer gelangt man in das Badezimmer, die separate Toilette und das teilmöblierte Wohnzimmer mit Blick ins Grüne. Das gemütliche Sofa, sowie Tisch und Klappbett sorgen bereits jetzt für eine angenehme, heimelige Atmosphäre. Die anschließende Küche ist kompakt eingerichtet und beherbergt auch die Waschmaschine. Für alle Kochliebhaber ist sicher der Gasherd das Highlight der Küche, welcher präzises Kochen und schnelles Erhitzen ermöglicht.

Abgerundet wird Ihr neues Zuhause von zusätzlichem Stauraum im eigenen Kellerabteil.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich im **2. Stock, ohne Lift**.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap