

## 360° TOUR // PÖTZLEINSDORFER TERRASSEN-NEUBAUWOHNUNG



Terrasse

**Objektnummer: 5\_18135**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	115,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,19
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

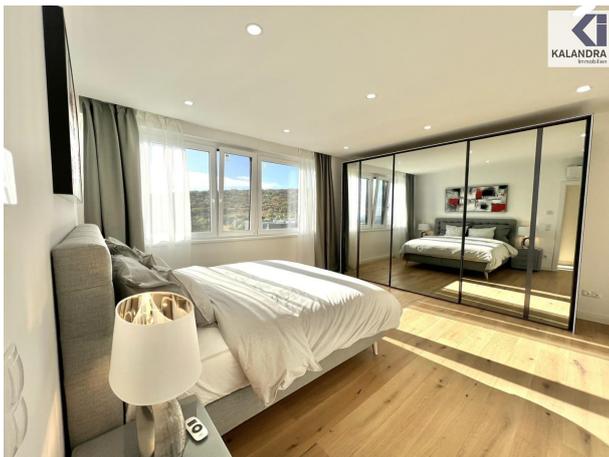
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913

















## Objektbeschreibung

### 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 genrealsaniert 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 60.000,- 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 60.000,-.

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/VZZGPA>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 130.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei E

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 2.19

amtenergie

effizienz: