

Doktor-Heinrich-Maier-Straße 71/3, 1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1573

# Wienblick - Top attraktives Dachterrassenappartement in absoluter Grünruhelage - Garage!



Ihr Ansprechpartner

**Thomas Hauser**

geprüfter und gewerbeberechtigter Immobilitentreuhänder

+43 1 47 00 911

| th@mm-immo.at

| www.mm-immo.at

## Wienblick - Top attraktives Dachterrassenapartment in absoluter Grünruhelage - Garage!



### Beschreibung

#### **Wienblick - Top attraktives Dachterrassenapartment in absoluter Grünruhelage - Garage!**

Dieses exklusive, sonnige, auf mehreren Ebenen angelegte, exklusiv ausgestattete ca. 148m<sup>2</sup> große Dachterrassenapartment, mit drei insgesamt ca. 50m<sup>2</sup> Terrassen, mit prachtvollem Grün- und Wienblick, befindet sich im zweiten Stock eines sehr gepflegten Neubaus, am Ende einer Sackgasse in absoluter Grünruhelage in Pötzleinsdorf und besticht durch seine außergewöhnliche Atmosphäre. Die Maisonette erstreckt sich über zweieinhalb Ebenen, wobei sich von beiden sonnigen Hauptterrassen - ca.11m<sup>2</sup> Wohnebene und ca. 34m<sup>2</sup> absolut uneinsehbare Dachterrasse mit Sauna und Whirlpool - spektakulärer Fernblick auf den Pötzleinsdorfer Schlosspark und Teile von Wien ergibt. Die Wohnung befindet sich am Ende einer Sackstraße, unmittelbar beim Wienwaldschutzgebiet.

Die großzügig angelegte Wohnung umfasst:

#### Eingangsebene im 2. Stock:

- Entree mit Garderobenbereich
- Wohnraum mit Essbereich, Kamin, direkter Ausgang auf die ca. 11m<sup>2</sup> große Südterrasse, Weinschrank

#### Halbstock:

- Küche
- Flur
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit ca. 4m<sup>2</sup> Balkon
- Gästetoilette
- Bad mit Eckbadewanne, Walkindusche, Waschbecken, Fenster
- Ankleide, klein

#### Zweite Ebene - Dachgeschoß:

- Masterbedroom
- Bad mit Dusche
- Toilette

Dachterrasse:

- ca. 34m<sup>2</sup> mit Whirlpool
- Sauna
- Saunahaus

Sonstiges:

- Garagenstellplatz **2 Gargagenstellplätze zu zusätzlich je €35.000.- müssen mit angekauft werden**
- Kellerabteil ca. 2m<sup>2</sup>

Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Garagenplatz, sowie ein Kellerabteil.  
Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung versorgt und verfügt teilweise über eine Klimaanlage.  
Die Lage lässt keine Wünsche offen und bietet höchste Lebensqualität mit guter Infrastruktur.  
Öffentliche Verkehrsmittel (41 und 41a) befinden sich in fußläufiger Nähe.  
Kellerabteil

Ein Objekt der Consentia Immobiliengruppe

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Thomas Hauser gerne unter +436643576849 zur Verfügung.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 148 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 193 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 2 m <sup>2</sup>	Heizung:	Etagenheizung
Terrassenfläche:	ca. 50 m <sup>2</sup>		
Etage:	2. Etage	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	4,5	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	2	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	1990
Keller:	1		
Terrassen:	3	Energieausweis	
Garagen:	1	HWB:	95 kWh/m <sup>2</sup> a
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

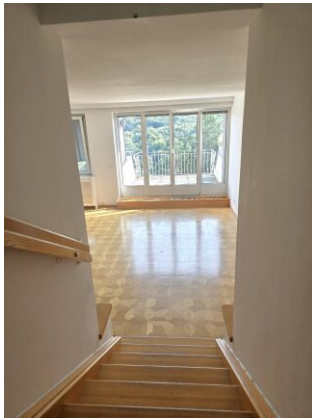
Befuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Sauna, Abstellraum, Whirlpool
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC		

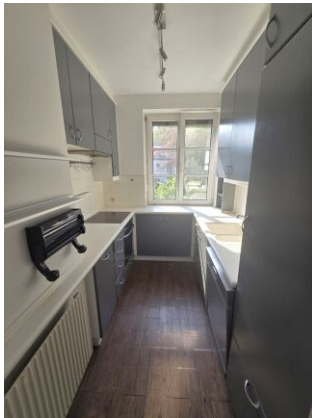
## Preisinformationen

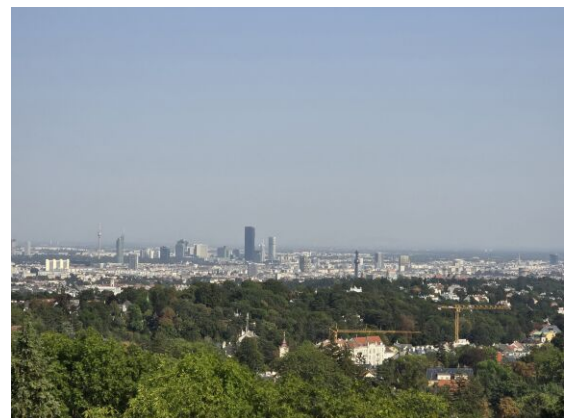
Kaufpreis:	998.000,00 €	2 Gargagenstellplätze zu je €35.000.- müssen mit angekauft werden	
Betriebskosten:	327,23 €		
Reparaturrücklage:	129,44 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Sonstiges:	0,80 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	32,88 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	490,35 €		

Weitere Fotos





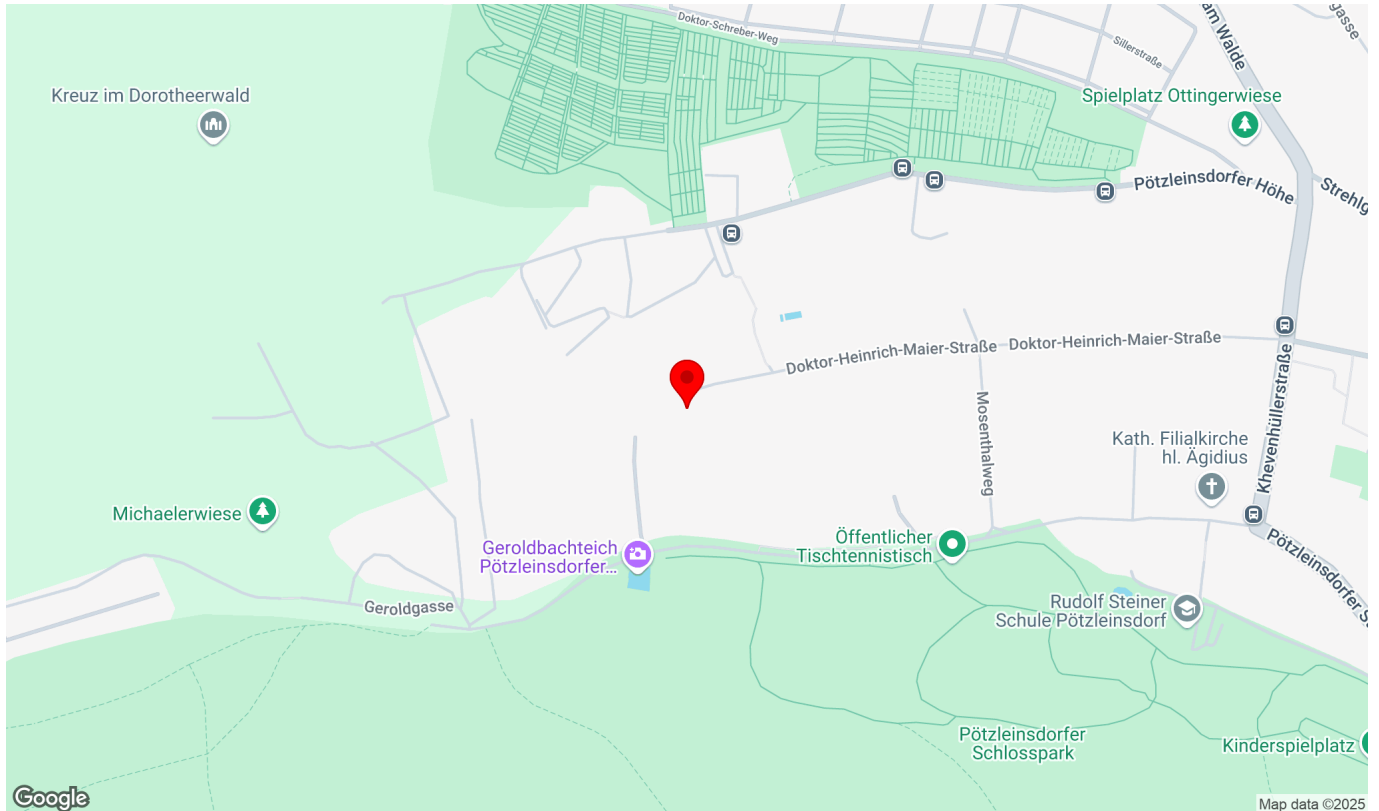






# Lage

Doktor-Heinrich-Maier-Straße 71/3, 1180 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	800 m
Apotheke	900 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	1.875 m

### Nahversorgung

Supermarkt	950 m
Bäckerei	800 m
Einkaufszentrum	2.875 m

### Verkehr

Bus	225 m
Straßenbahn	1.075 m
U-Bahn	2.775 m
Bahnhof	2.725 m
Autobahnanschluss	4.875 m

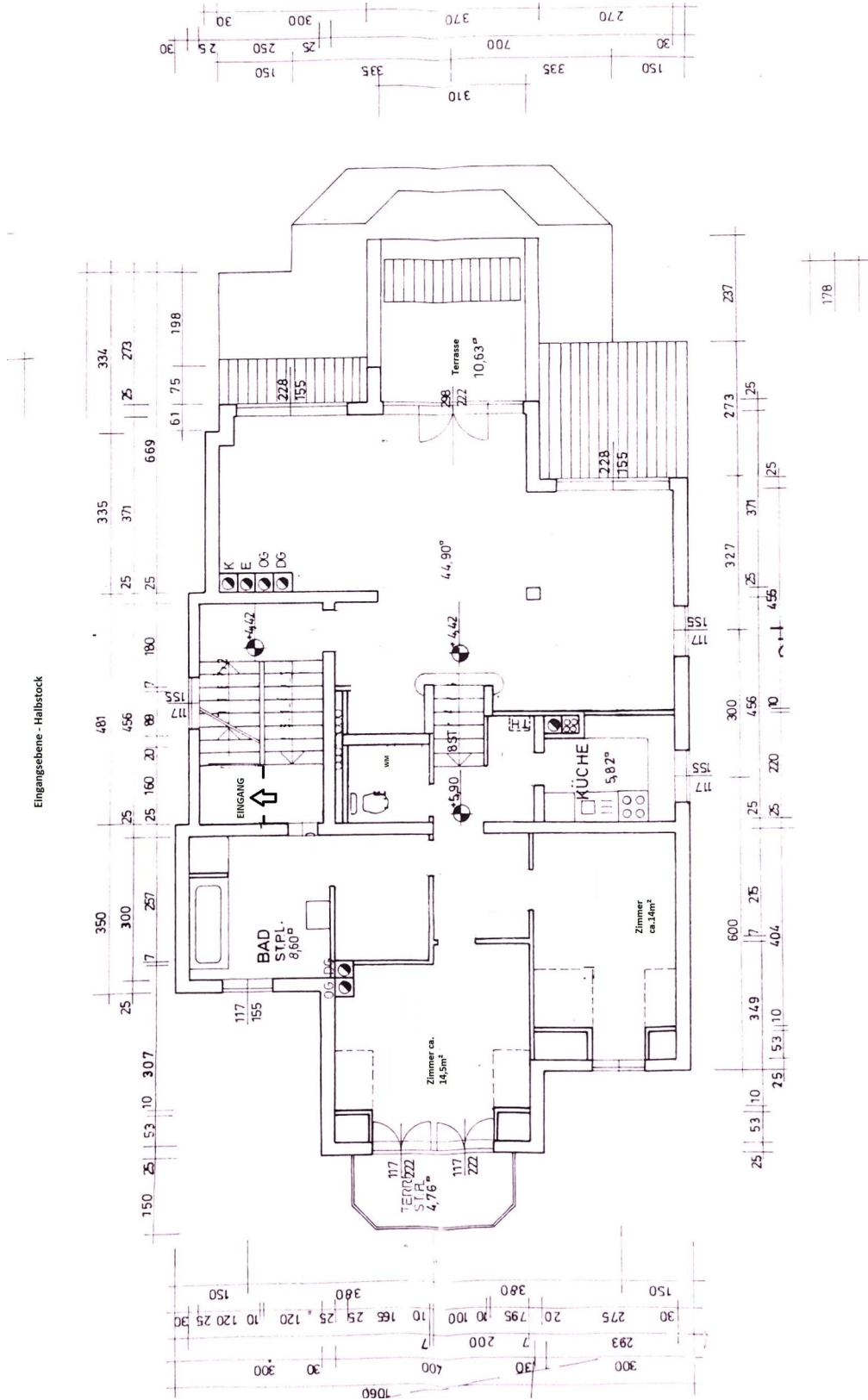
### Kinder & Schulen

Schule	650 m
Kindergarten	450 m
Universität	2.650 m
Höhere Schule	2.800 m

### Sonstige

Geldautomat	1.700 m
Bank	1.800 m
Post	900 m
Polizei	2.275 m

Plan



Plan

