

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

Wienblick - Top attraktives Dachterrassenappartement in absoluter Grünruhelage - Garage!





Thomas Hauser
geprüfter und gewerbeberechtigter Immobilientreuhänder
+43 1 47 00 911 | th@mm-immo.at

th@mm-immo.at www.mm-immo.at



Wienblick - Top attraktives Dachterrassenappartement in absoluter Grünruhelage - Garage!





Beschreibung

Wienblick - Top attraktives Dachterrassenappartement in absoluter Grünruhelage - Garage!

Dieses exklusive, sonnige, auf mehreren Ebenen angelegte, exklusiv ausgestattete ca. 148m² große Dachterrassenapartment, mit drei insgesamt ca. 50m² 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.11m² Wohnebene und ca. 34m² 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. 11m2 große Südterrasse, Weinschrank

Halbstock:

- Küche
- Flur
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit ca. 4m² Balkon
- Gästetoilette
- Bad mit Eckbadewanne, Walkindusche, Waschbecken, Fenster
- Ankleide, klein

Zweite Ebene - Dachgeschoß:



- Masterbedroom
- Bad mit Dusche
- Toilette

Dachterrasse:

- ca. 34m² mit Whirlpool
- Sauna
- Saunahaus

Sonstiges:

- Garagenstellplatz 2 Gargagenstellplätze sind in der Miete enthalten
- Kellerabteil ca. 2m²

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 Markus Schafroth gerne unter +436763418691 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.



Eckdaten

Wohnfläche: ca. 148 m² Nutzfläche: ca. 193 m² Kellerfläche: ca. 2 m^2

Terrassenfläche: ca. 50 m^2

Etage: 2. Etage Zimmer: 4,5 Bäder: 2 2 WCs: Abstellräume: 1 1 Keller: 3 Terrassen:

Nutzungsart: Wohnen Mietdauer: 7 Jahre Etagenheizung Heizung:

Lagebewertung: gut

Lärmpegel: absolute Ruhelage

Bauart: Neubau Zustand: gepflegt Baujahr: 1990

Energieausweis

HWB: 95 kWh/m²a

Ausstattung

Garagen: Stellplätze:

Befeuerung: Gas

Belüftung: Klimaanlage

Stadtblick, Fernblick, Ausblick:

Grünblick

Nordbalkon / -terrasse. Balkon:

Südwestbalkon / -terrasse

WCs: Toilette, Getrennte

Toiletten, Gäste-WC

Bad: Bad mit Fenster,

Badewanne, Dusche, Bad

mit WC

Wohnküche / offene Küche Küche:

Stellplatzart: Garage

Sauna, Abstellraum, Extras:

Whirlpool

Preisinformationen

2 Gargagenstellplätze enthalten Gesamtmiete: 3.300,00 €

Miete: 2.639,29 € Betriebskosten: 359,84 € Sonstiges: 0,80€ Umsatzsteuer: 300,07 €

Monatliche Gesamtbelastung: 3.300,00 € Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt Provision:

der Abgeber die Provision.



Weitere Fotos



















































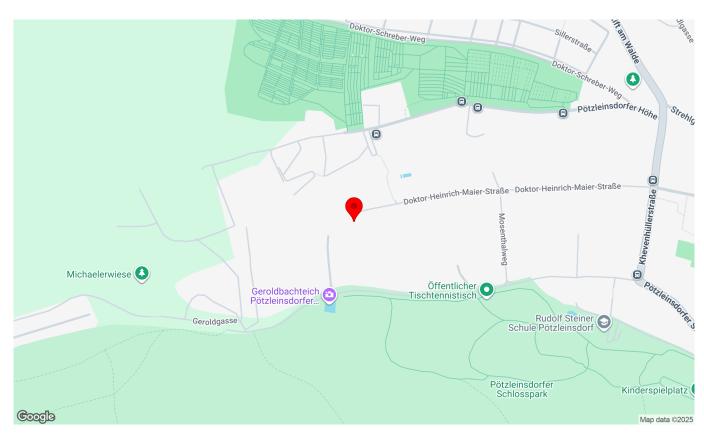






Lage

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



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit	
Arzt	800 m
Apotheke Klinik	2 000 m
Krankenhaus	1.875 m
Nahversorgung	
Supermarkt	950 m
Bäckerei	
Einkaufszentrum	2.875 m
Verkehr	
Bus	225 m
Straßenbahn	1 075 m
U-Bahn	2.800 m
Bahnhof	2.725 m
Autobahnanschluss	4.875 m

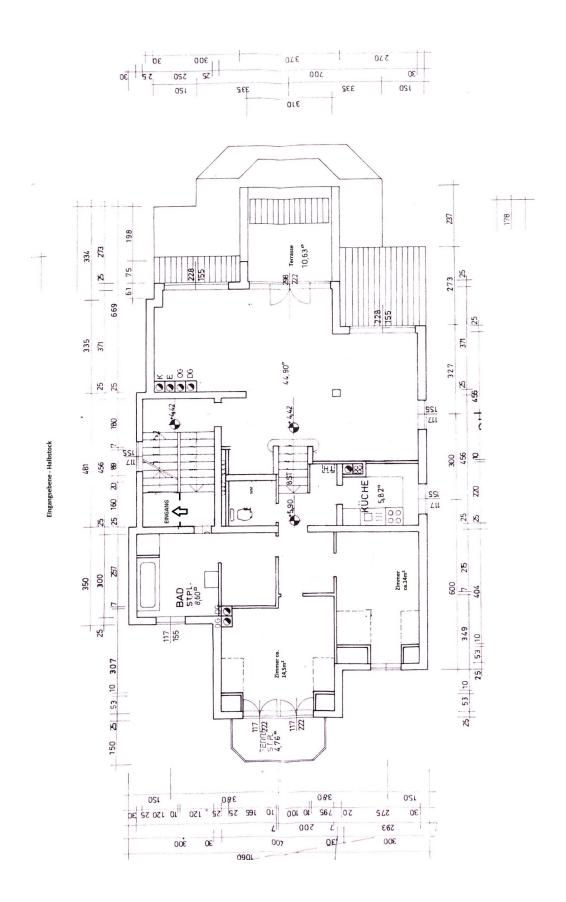
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

