MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

Doktor-Heinrich-Maier-Straße 71/3, 1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1618

Wienblick - Top attraktive Dachterrassenmaisonette Grünruhelage, Sauna, Whirlpool - Garage!

Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911 | sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

Wienblick - Top attraktive Dachterrassenmaisonette Grünruhelage, Sauna, Whirlpool - Garage!

Beschreibung

Wienblick - Top attraktive Dachterrassenmaisonette Grünruhelage, Sauna, Whirlpool - 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:

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

- Masterbedroom
- Bad mit Dusche
- Toilette

Dachterrasse:

- ca. 34m² mit Whirlpool
- Sauna
- Saunahaus

Sonstiges:

- Garagenstellplatz **der Garagenstellplatz ist zusätzlich zu kaufen**
- 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 148 m²
Nutzfläche:	ca. 193 m²
Kellerfläche:	ca. 2 m²
Terrassenfläche:	ca. 50 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	4,5
Bäder:	2
WCs:	2
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	3
Garagen:	1
Stellplätze:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1990
Energieausweis:	
HWB:	95 kWh/m²a

Ausstattung

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

Preisinformationen

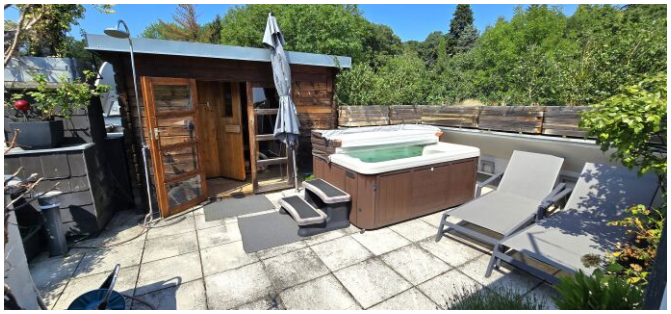
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	359,84 €
Sonstiges:	0,80 €
Umsatzsteuer:	36,14 €
Monatliche Gesamtbelastung:	396,78 €

der Gargagenstellplatz ist zusätzlich zu kaufen

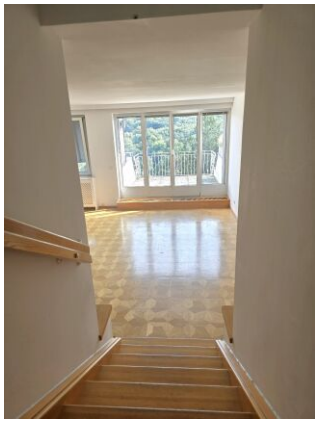
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

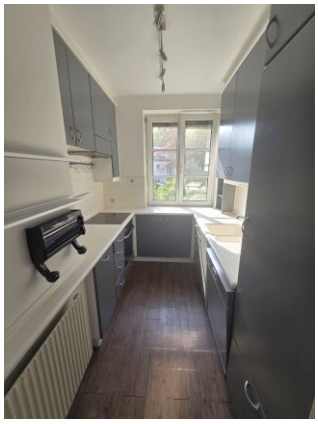
Weitere Fotos



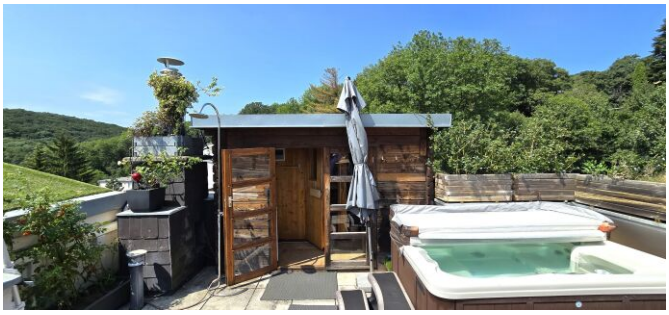
MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

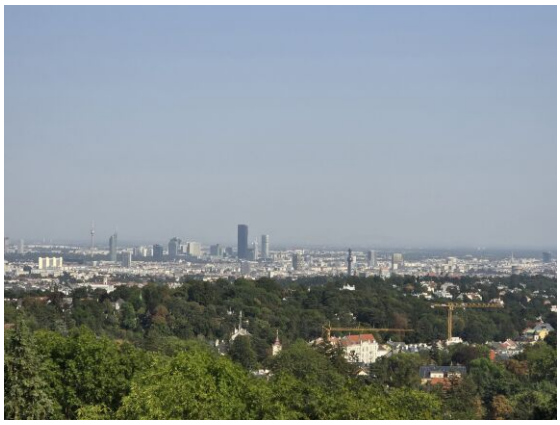


MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN



MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

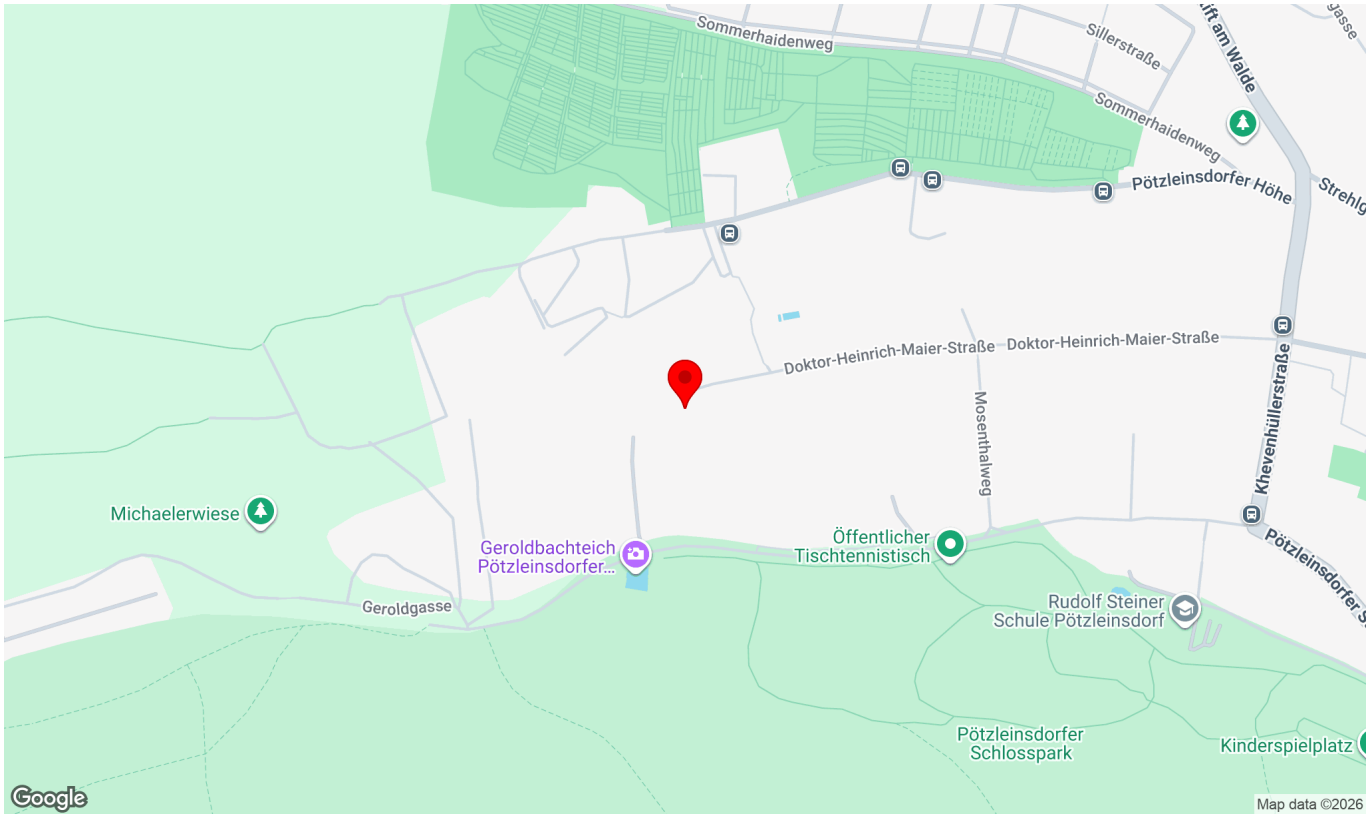




MAUTNER MARKHOF
IMMOBILIEN

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	2.800 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

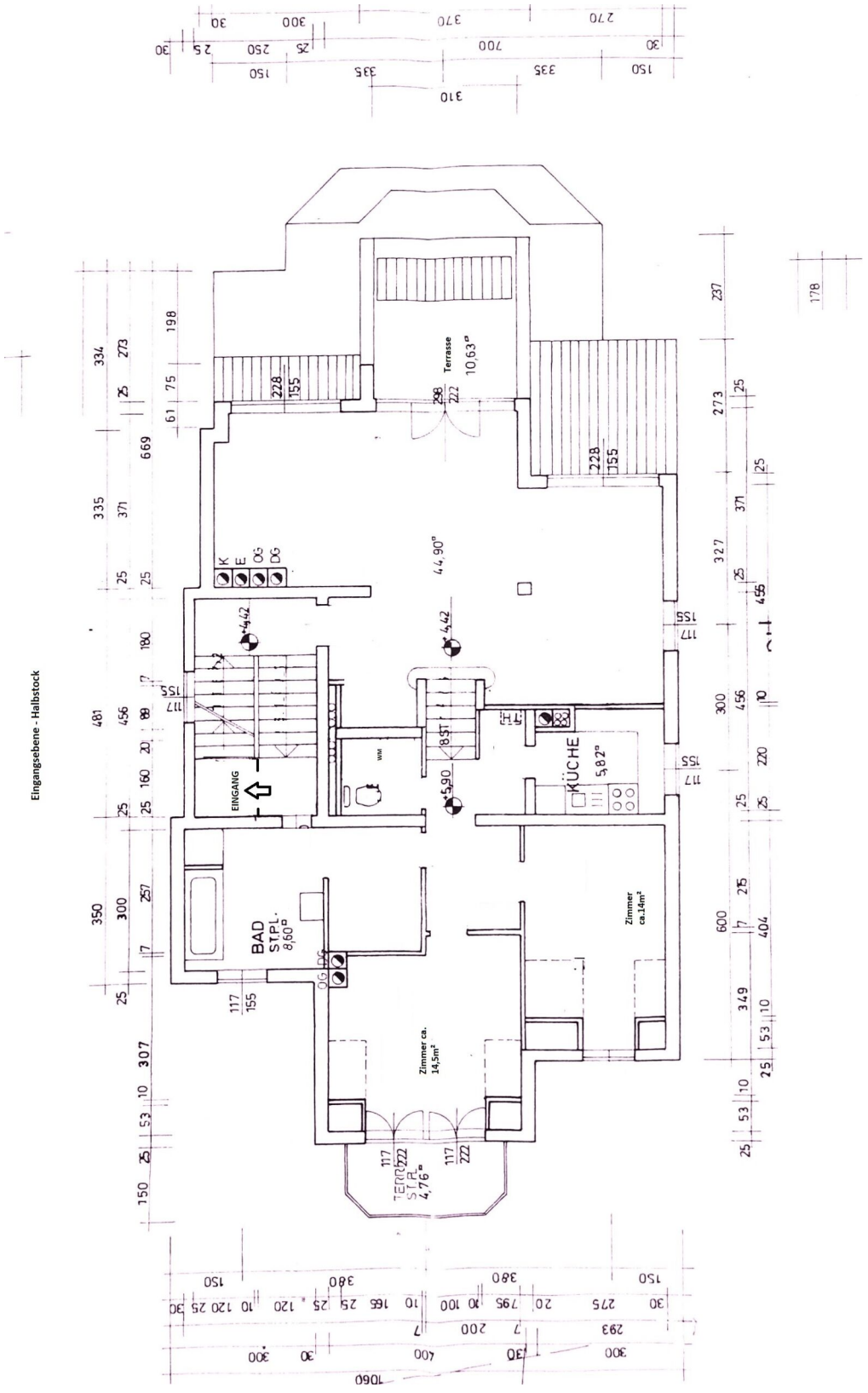
Geldautomat	1.700 m
Bank	1.800 m
Post	900 m
Polizei	2.275 m

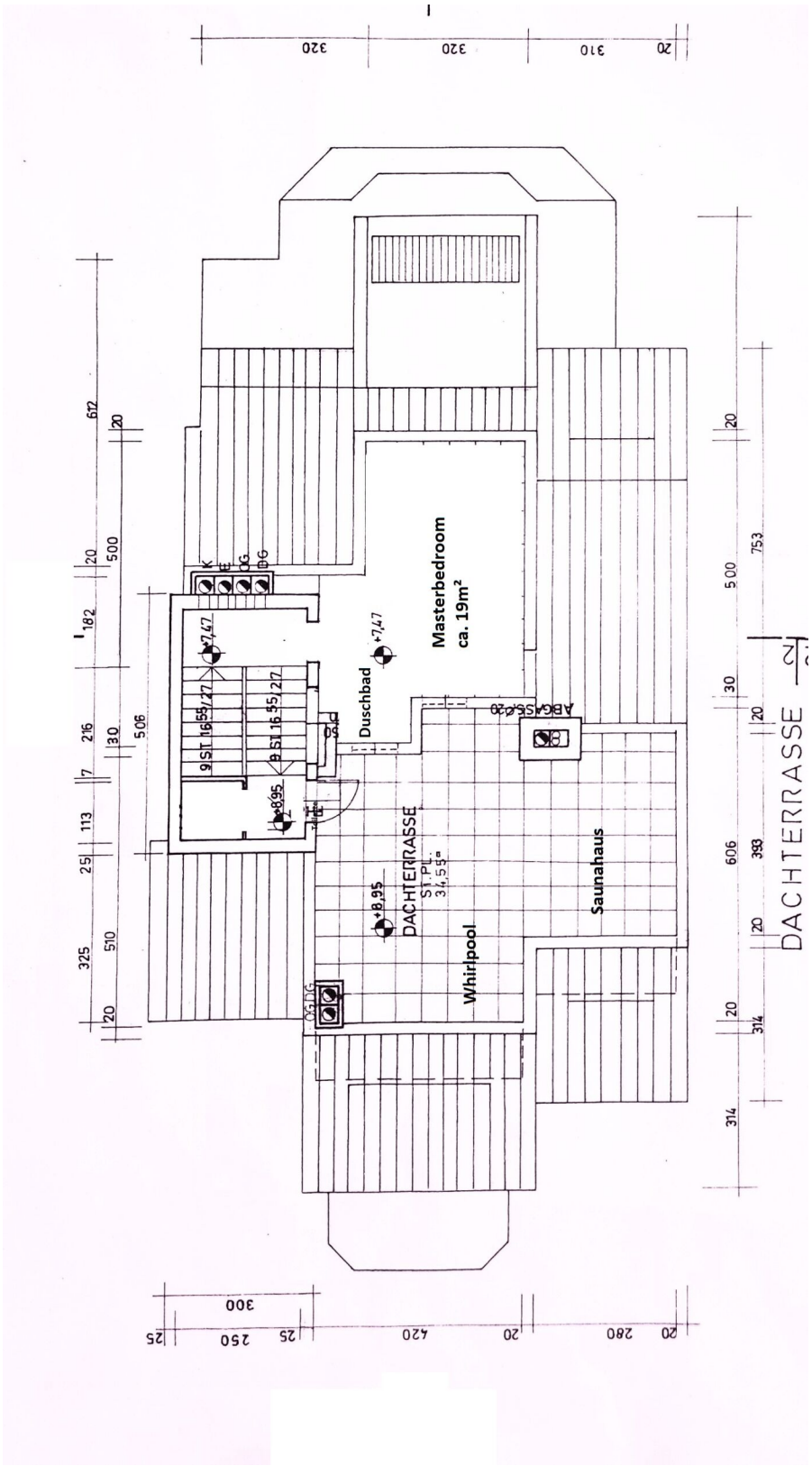
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

MAUTNER MARKHOF

IMMOBILIEN

Plan



MAUTNER
MARKHOF
IMMOBILIEN

Plan