



Inserat ID: 167657

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2190000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 184m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 238m<sup>2</sup>

Grundfläche: 730m<sup>2</sup>

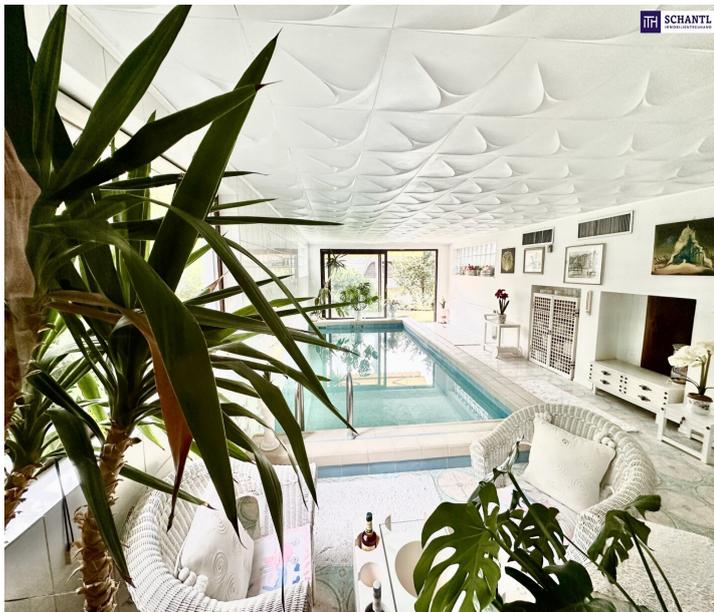
### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

**\*\*Exklusive Landhausvilla in Pötzleinsdorf\*\* ++  
eigener Pool ++ Sauna ++ Fitnessraum ++ großer  
blühender Garten ++ Garage ++ Terrasse ++ direkt  
beim Pötzleinsdorfer Schlosspark ++**



**\*\*Exklusive Landhausvilla in Pötzleinsdorf\*\* ++ eigener Pool ++ Sauna ++ Fitnessraum ++ großer  
blühender Garten ++ Garage ++ Terrasse ++ direkt beim Pötzleinsdorfer Schlosspark ++  
Nach Hause kommen, das Auto in der Garage abstellen und sich zunächst im Pool abkühlen.  
Danach die Sonne in eigenen Garten genießen und dabei vielleicht einen erfrischenden Drink auf**

der wunderschönen Terrasse schlürfen ? so lässt es sich leben! Diese gemütliche Landhausvilla liegt in einem der exklusivsten und begehrtesten Villenviertel Wiens.

Die Villa bietet mit großem Wohn-Essbereich, offenem Dachstuhl, Kaminecke und in den Wohnbereich integrierter Küche eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Mit ihren drei Schlafzimmern und einen sehr großen bewohnbaren Keller eignet sich diese Immobilie perfekt für eine Familie mit Kindern, Pärchen oder Einzelpersonen. Ein großer Wellnessbereich mit Indoorpool und Sauna lädt zum Entspannen ein. Von der südseitigen Terrasse und dem Garten blickt man in den Pötzleinsdorfer Schlosspark und genießt die Ruhe der umgebenden Natur.

Die Villa liegt in erhöhter Lage an einem Südhang, vom Straßenlärm geschützt, und ist über einen kurzen Weg, der Garage und Wohnhaus verbindet, zugänglich. Der Wienerwald beginnt vor der Haustüre und doch sind alle Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule, Arzt und Apotheke sowie öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Die Villa ist von einem gepflegten, blühenden Garten umgeben.

Erhebliches Ausbaupotenzial: Derzeit ist nur das Erdgeschoss samt Untergeschoss vorhanden ? laut Widmung (Wohngebiet, Bauklasse I) wären jedoch bis zu zwei oberirdische Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss möglich. Da keine Schutzzone besteht, sind Erweiterungen ohne altstadterhaltungsrechtliche Einschränkungen realisierbar.

Highlights der Villa:

Exklusive Lage: In einem der begehrtesten Villenviertel Wiens, Pötzleinsdorf, gelegen.

Schnelle Erreichbarkeit: Nur ca. 20 Minuten bis zur Wiener Innenstadt.

Großer Wohn-Essbereich: Offener Dachstuhl und Kaminecke für eine gemütliche Atmosphäre.

Moderne Küche: In den Wohnbereich integriert.

Drei zentral begehbbare Schlafzimmer.

Großer Keller: Bewohnbar als zusätzliches großes Zimmer oder als eigenes Fitnessstudio, welches zusammen mit der Sauna und dem Pool das Paket abrundet.

Wellnessbereich: Mit Indoorpool und Sauna.

Südseitige Terrasse: Wunderschöner Blick in den Pötzleinsdorfer Schlosspark.

Ruhige Lage: Erhöhte Position an einem Südhang, geschützt vor Straßenlärm.

Gepflegter Garten: blühender Garten für entspannte Stunden im Freien.

Einfache Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Arzt, Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Natur pur: Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Wienerwald beginnt direkt vor der Haustüre, ideal für Natur- und Wanderliebhaber.

Eigene Garage für bis zu zwei Autos.

Widmung: Wohngebiet, Bauklasse I -> Gebäudehöhe bis 7,5 m. Das entspricht zwei oberirdischen Geschossen (= zwei reguläre Geschosse ohne Keller), evtl. mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (je nach Dachform).

Keine Schutzzone, es gibt also keine zusätzlichen Einschränkungen durch den Altstadterhalt.

Es dürfen maximal 20% der Grundstücksfläche bebaut werden. Aktuell ist nur das EG + KG vorhanden.

Nutzfläche: EG: 102,45 m<sup>2</sup>, KG: 81,35 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 730 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ?2.190.000

Bezug: nach Vereinbarung

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren

langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 730m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 184m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 238m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 4

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2190000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: [hanna.herzenstein@schantl-ith.at](mailto:hanna.herzenstein@schantl-ith.at)