

# **Traumhafte Terrassenwohnung mit Blick ins Grüne in toller Lage**



**Objektnummer: 20635**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



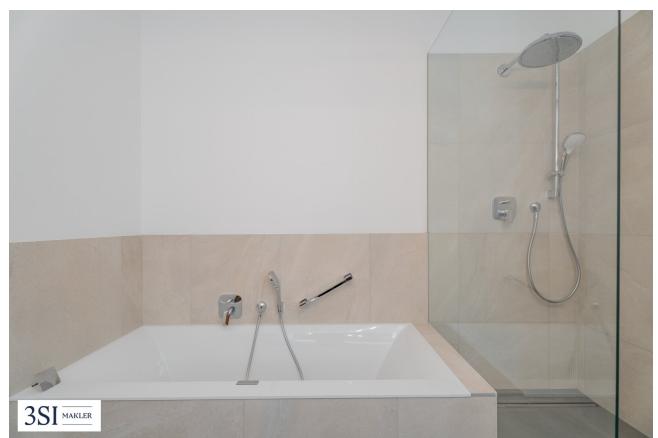
**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

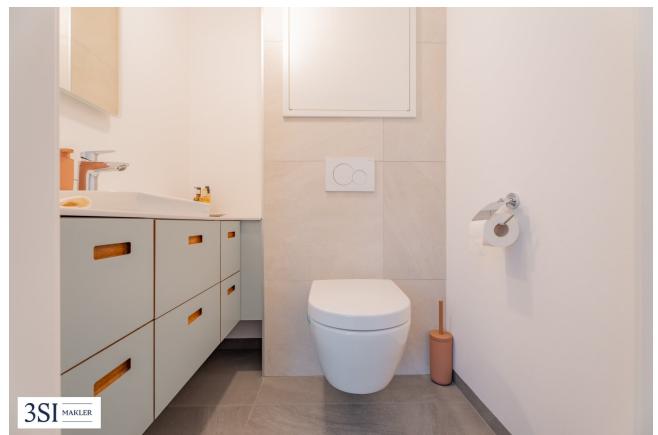
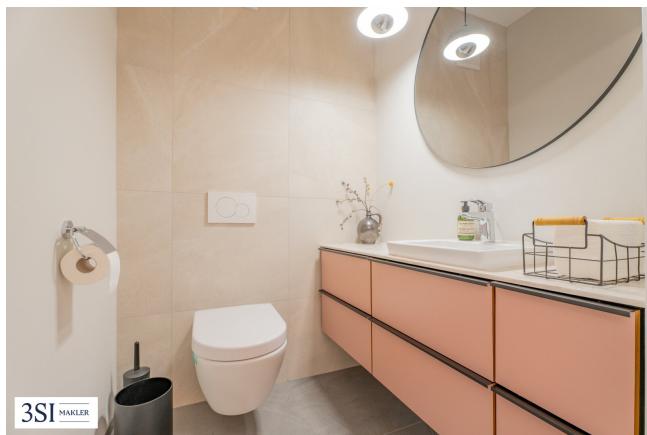


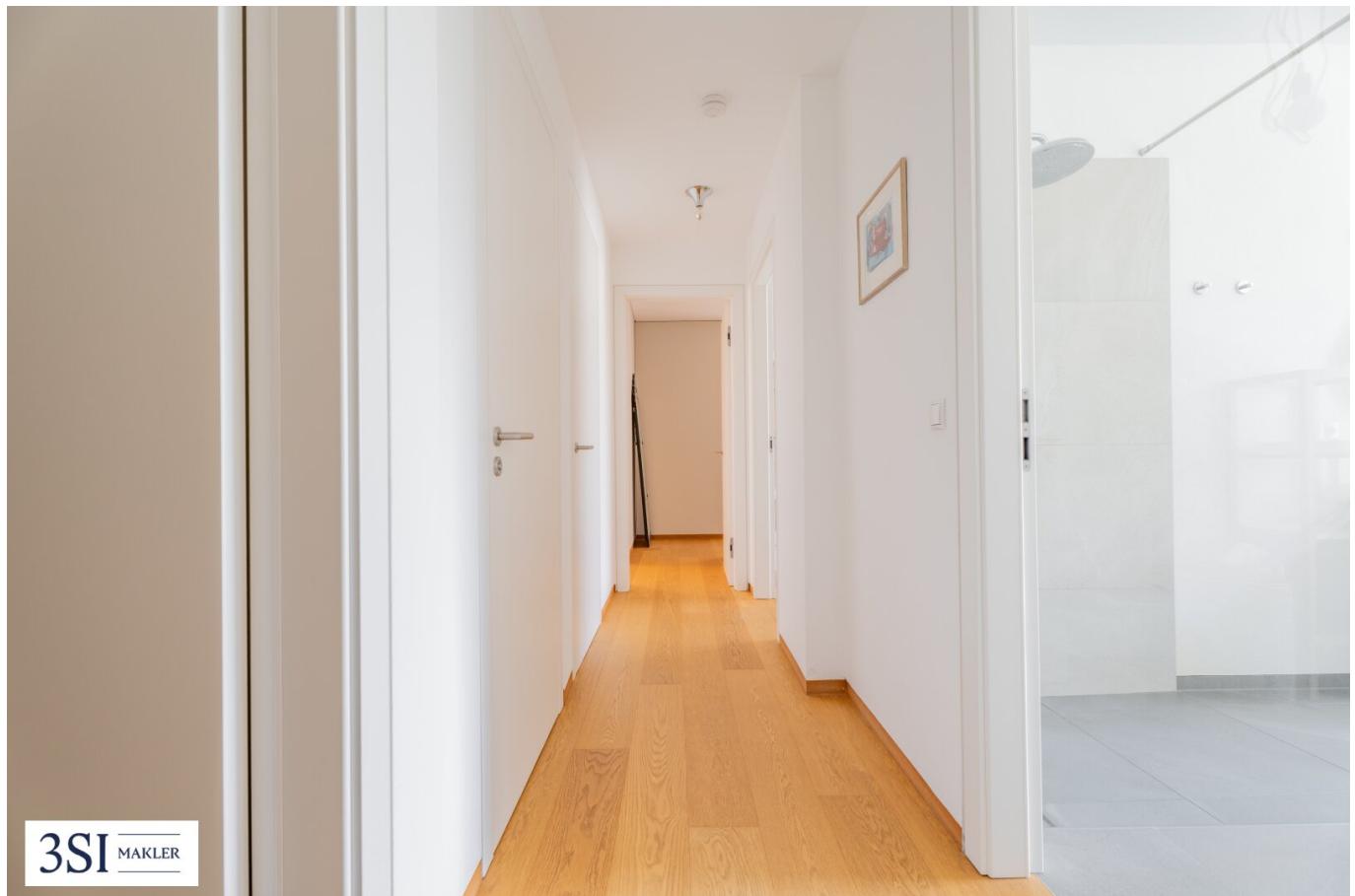






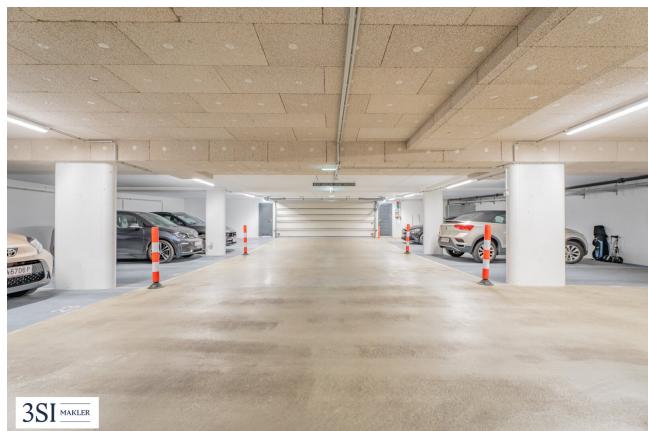




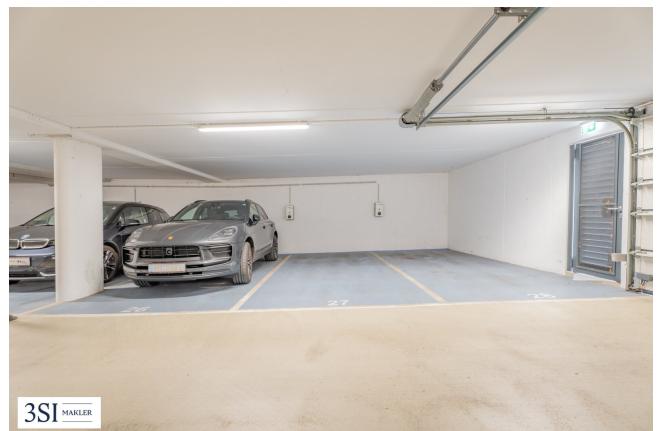




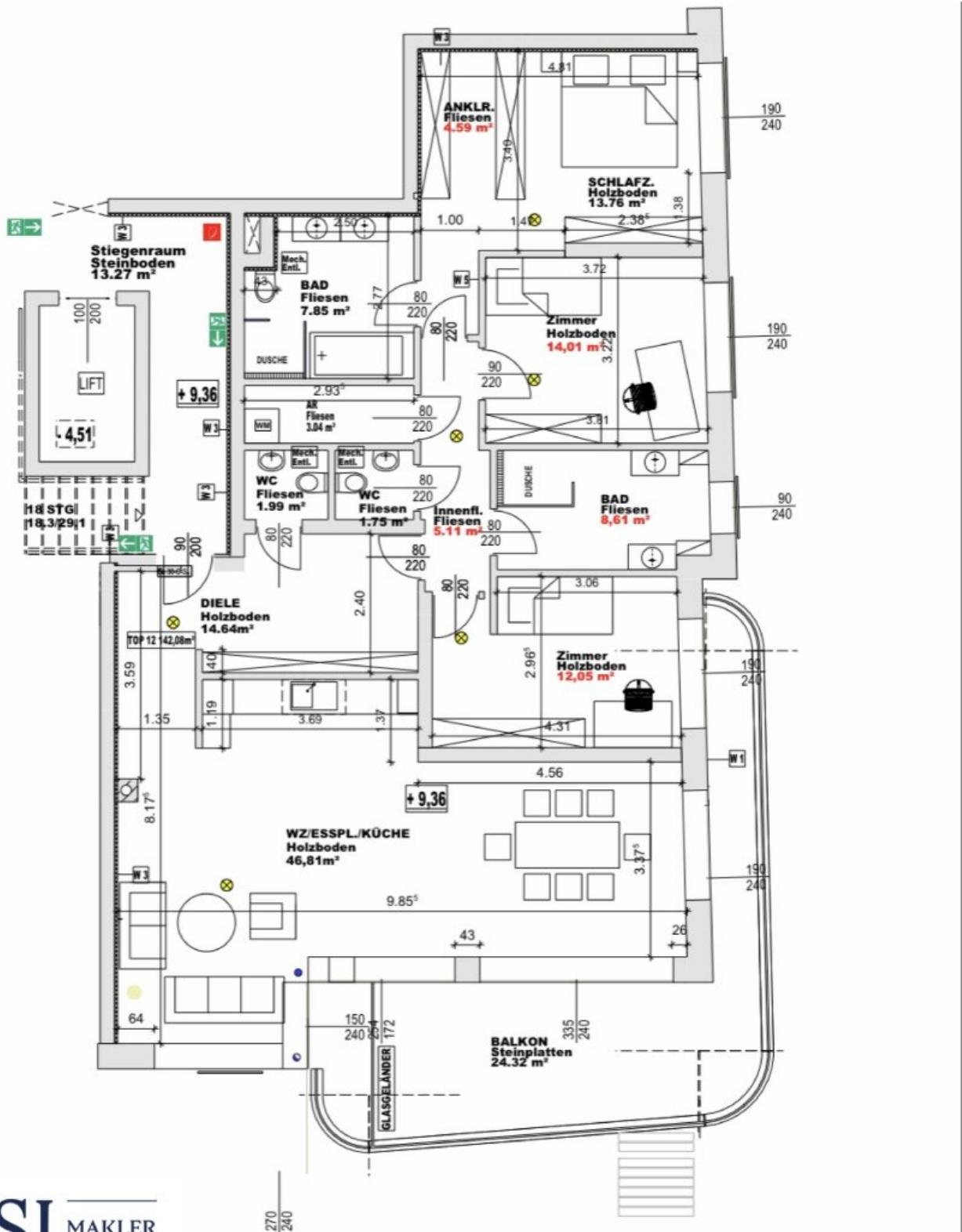
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



# Objektbeschreibung

## **Großzügige 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit Premium-Ausstattung und Grünblick**

In begehrter Döblinger Grünruhelage präsentiert sich diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung eines exklusiven Neubauprojekts in der Krottenbachstraße 269. Auf rund 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohnkomfort mit ca. 2,70 m hohen Decken, moderner Technik und hochwertigen Materialien. Herzstück der Wohnung ist die ca. 47 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit direktem Ausgang auf die rund 24 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich ideal zum Entspannen oder für stilvolle Sommerabende eignet.

### **Raumaufteilung**

- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Stauraum
- Offene Wohnküche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit Weitblick ins Grüne
- 1.Schlafzimmer
- 2.Schlafzimmer
- 3. Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- 1. modernes Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- 2. modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- 2 separate Toiletten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum
- Vorhanden sind zwei zugeordneter Garagenstellplätze, welche verpflichtend mit zu erwerben sind. Die beiden großzügig dimensionierten Parkplätze befinden sich direkt im Haus und bieten komfortablen, witterungsgeschützten Zugang zur Immobilie. Eine E-Ladestation ist auch schon vorhanden. Kaufpreis Stellplätze jeweils: € 30.000

### **Bau- & Ausstattungsdetails**

- Ziegelmassivbauweise mit Wärmeschutz
- Fußbodenheizung in allen Räumen, steuerbar über Raumthermostate
- Decken-Kühlungssystem für angenehmes Raumklima im Sommer
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und außenliegendem Raffstore-Sonnenschutz
- Eichenparkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in Bädern und WC
- Bäderausstattung von Villeroy & Boch und Hansgrohe, inkl. bodenebener Dusche, Badewanne und hochwertiger Armaturen
- Sprechanlage mit Video
- Außensteckdose und Wasseranschluss auf der Terrasse

## **Zusätzliche Merkmale**

- Barrierefreier Zugang mit Lift direkt ins Stockwerk
- Kellerabteil, Kinderwagenabstellraum & Fahrradraum
- 2 Garagenplätze mit E-Ladestation

Diese Wohnung vereint elegantes Design mit modernster Gebäudetechnik und bietet einen ruhigen Rückzugsort inmitten grüner Umgebung – mit bester Anbindung und hochwertigstem Wohnkomfort.

## **Lage**

Manche Orte umgibt ein einzigartiges Flair, das dazu einlädt, sie zu entdecken. Der Stadtteil Sievering im Herzen von Döbling ist so ein besonderer Ort. Auf den Ausläufern des Pfaffenbergs, des Schenkenbergs und über dem Tal des Arbesbaches liegen die namhaften Sieveringer Weingärten. Zwischen den Reben sitzen, regionale Schmankerl verköstigen und ein erfrischendes Glas Wein genießen. In kürzester Zeit gelangt man vom pulsierenden Wiener Stadtzentrum in den Weinort Sievering, wo Wandern auf Genuss trifft.

Anbindung:

- Bushaltestelle der Linie 35A
- 2 Minuten Fußweg zur Linie 43B
- 20 Minuten ins Stadtzentrum mit dem Auto
- 22 Minuten öffentlich zur S + U Spittelau
- 30 Minuten öffentlich zum Schottentor

## **Nebenkosten:**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## **Hinweis zu den Notarkosten beim Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie**

Im Zuge des Kaufes bzw. Verkaufes einer Wohnung ist die Einbindung eines Notars gesetzlich verpflichtend. Die Notarkosten sind vom Käufer zu tragen, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wird.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap