

## Helle 3 Zimmerwohnung mit Loggia im Herzen von Döbling



**Objektnummer: 3196813**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,08 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	80,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
USt.:	150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lara Mähr**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 22 39 45  
F 0043 1 595 11 70

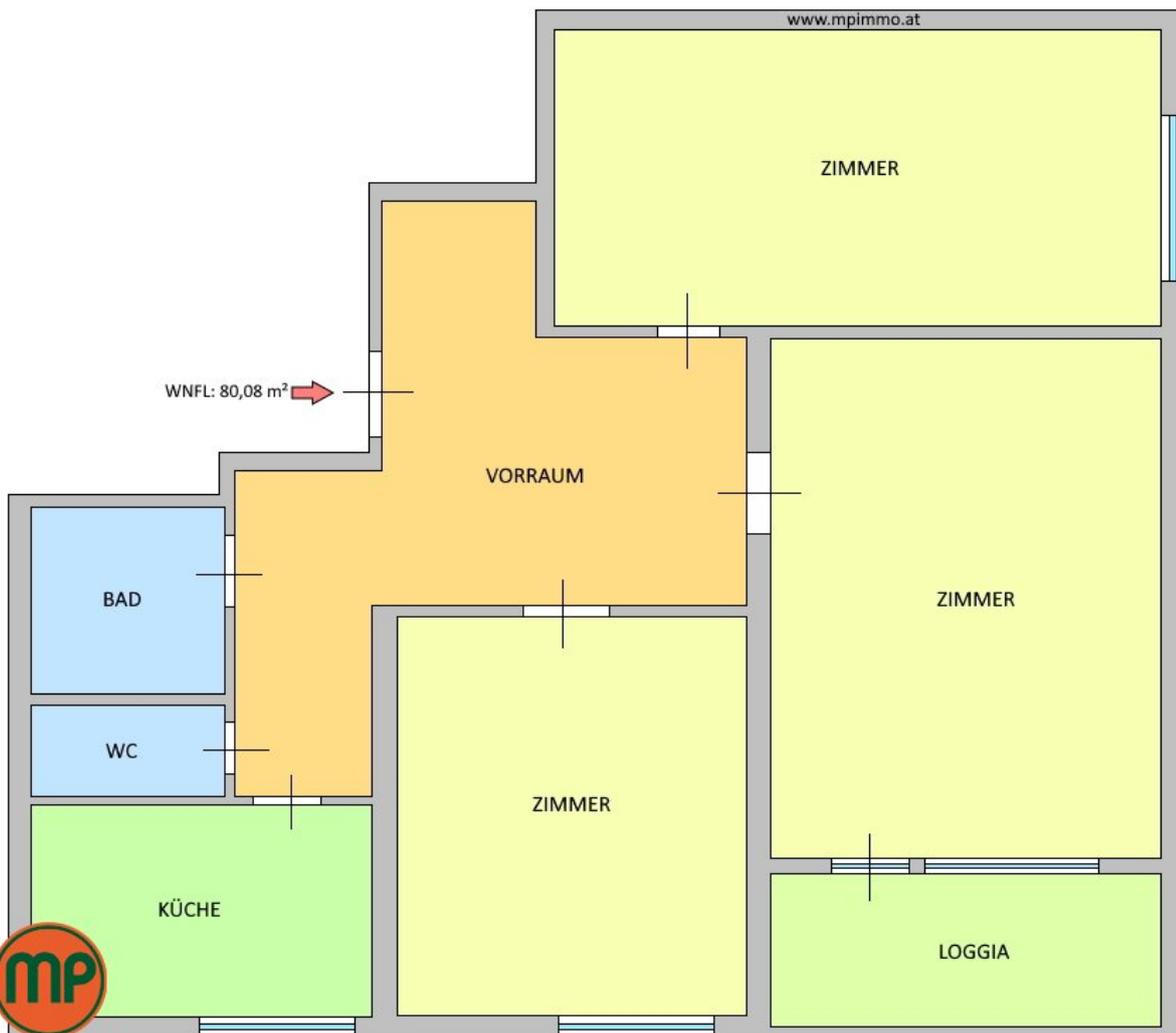
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









WNFL: 80,08 m² →



einfach ruhig wohnen

Krottenbachstraße 68, 1190 Wien

### Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

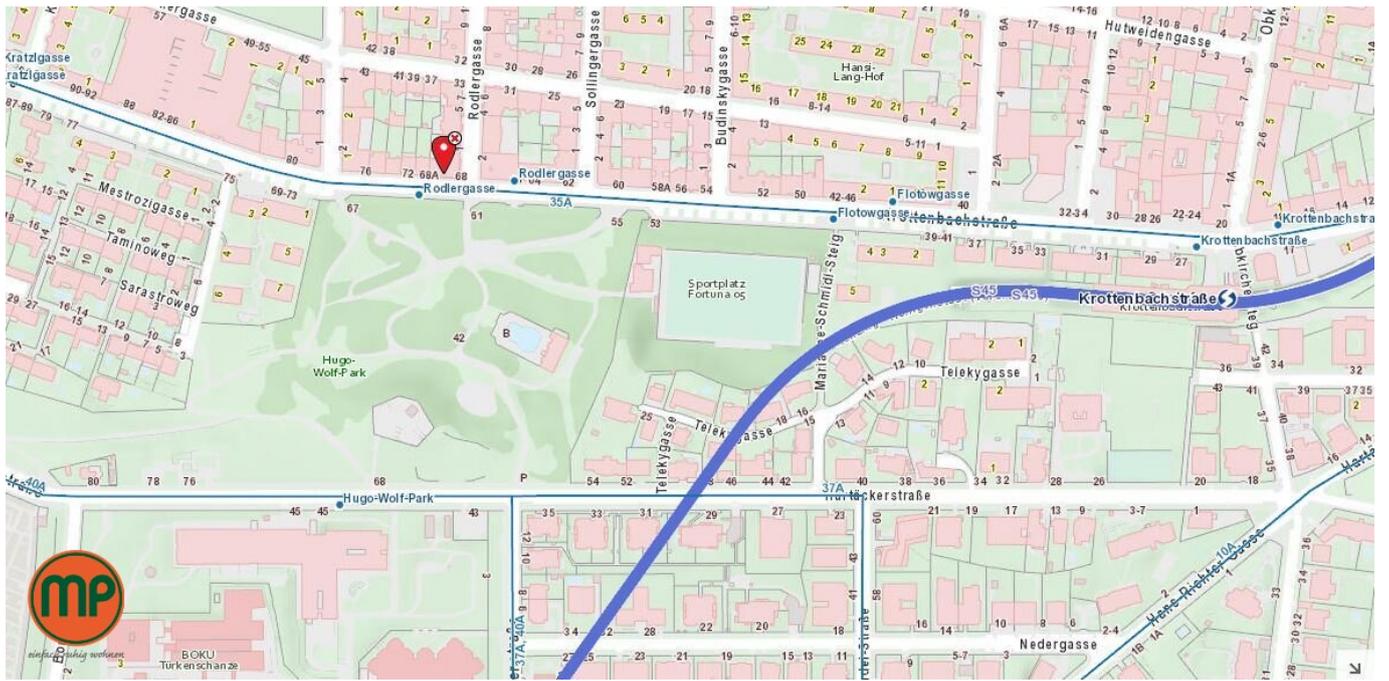
Datenstand: Q4/2024  
100mN28121E47910

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024





Krottenbachstraße 68

KARTENDETAILS  
Straße 2022 - Summen-  
karte - 24h

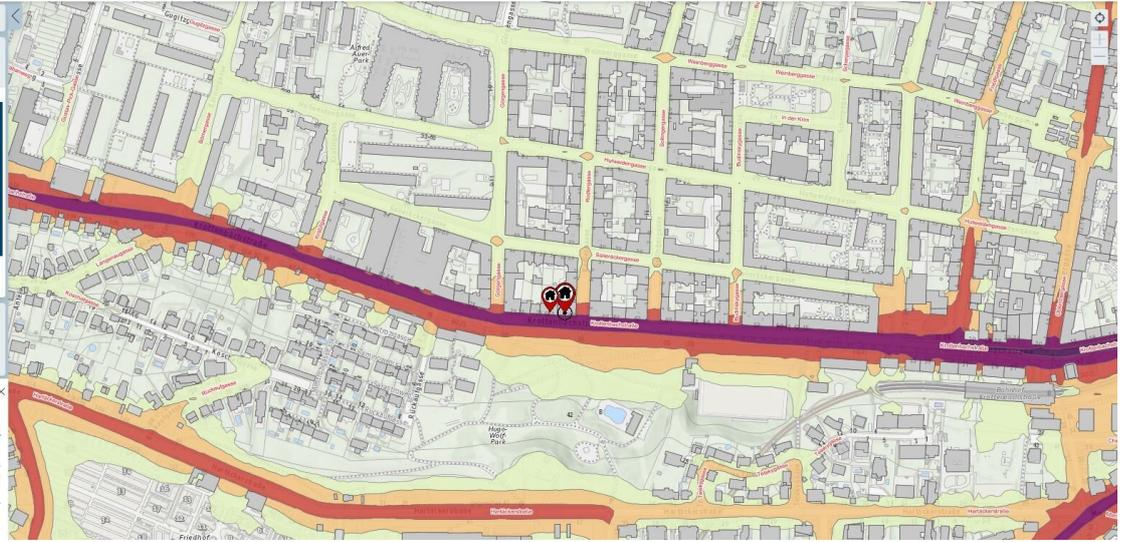
- Legende
- > 75 dB
  - 70 - 75 dB
  - 65 - 70 dB
  - 60 - 65 dB
  - 55 - 60 dB
  - Linienelemente Autobahnen und Schnellstraßen
  - Linienelemente Landesstraßen
  - Gebäude
  - Lärmschutzwände
  - Kilometrierung

- Strassenverkehr Summenkarte
- Schieneverkehr Summenkarte
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC) - Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Krottenbachstraße 68, 1190 Wien  
48,24086°N/16,33389°E  
Seehöhe: 207 m

Informationen zum gewählten Standort



Krottenbachstraße 68

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

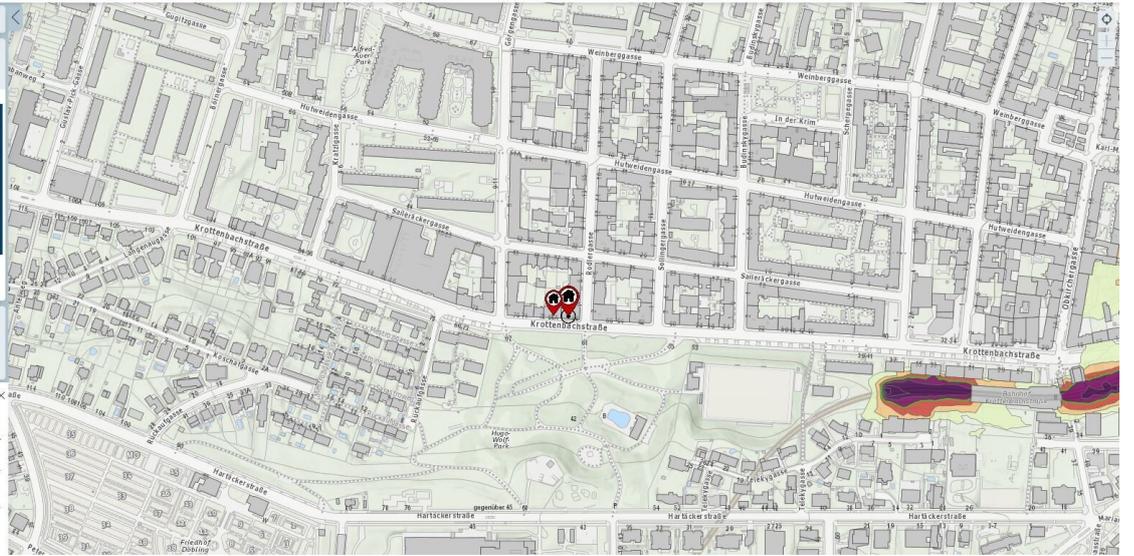
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

zurück zum Suchergebnis

Krottenbachstraße 68, 1190 Wien  
48,24086°N/16,33389°E  
Seehöhe: 207 m

keine Informationen zum gewählten Standort

© Bundesländer  
© Koo...  
© Bundesland (BEV, BMLUK), 2022  
info@redw.at



Krottenbachstraße 68, 1190 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	488 Mbit/s	80 Mbit/s
A1	423 Mbit/s	190 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024  
100mN28121E47910

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Vom der S-Bahn-Station Krottenbachstraße nur wenige Gehminuten entfernt, gelangt diese großzügige Wohnung zur Vermietung!

## INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens, eingebettet in die ruhige und grüne Atmosphäre Döblings. Die Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur, die urbanes Leben und naturnahe Erholung ideal verbindet.

Zahlreiche Nahversorger, Supermärkte und eine Tankstelle sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Apotheken, Fachärzte sowie diverse Gesundheitseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine rundum sichere Versorgung. Familien profitieren zudem von einem breiten Bildungsangebot, das von Kindergärten über Schulen bis hin zur Universität für Bodenkultur reicht.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die **Schnellbahnlinie S45** bietet eine direkte Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte und ermöglicht ein rasches Vorankommen in sämtliche Bezirke Wiens. Zusätzlich sorgt die **Straßenbahnlinie 38** für eine bequeme Verbindung Richtung Innenstadt. Auch mit dem Auto ist man durch das gut ausgebaute Straßennetz flexibel und schnell unterwegs.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten: Der **Türkenschanzpark**, das **Hugo Wolf Familienbad** sowie idyllische Spazierwege im Grünen liegen nur wenige Minuten entfernt. Damit bietet die Wohnlage eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Freizeitgestaltung.

Diese Kombination aus bester Infrastruktur, optimaler Anbindung und hoher Lebensqualität macht die Umgebung zu einer der gefragtesten Wohnadressen Wiens.

## AUSSTATTUNG:

In einem gepflegten Wohnhaus erwartet Sie diese moderne und lichtdurchflutete

3-Zimmer-Wohnung im dritten Stock, die bequem mit dem Lift erreichbar ist.

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung. Das moderne Badezimmer ist mit einer einladenden Badewanne ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt. Die Küche präsentiert sich in neuwertigem Zustand, ist voll ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte – ideal für kulinarische Entfaltung.

Die drei großzügig geschnittenen Zimmer überzeugen durch ihre Helligkeit und bieten viel Raum für individuelle Gestaltung – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich. Ein besonderes Highlight stellt die sonnige Loggia dar, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Zusätzlich steht Ihnen ein praktisches Kellerabteil zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint modernes Wohngefühl, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung – perfekt für alle, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen 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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap