

**Gut geschnittene 4-Zimmer-Neubauwohnung mit großer
Loggia - teilmöbliert - sofort beziehbar!**



Objektnummer: 26023

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,01 m ²
Nutzfläche:	101,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	1.895,00 €
Kaltmiete (netto)	1.707,91 €
Kaltmiete	1.877,99 €
Betriebskosten:	139,39 €
USt.:	17,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner









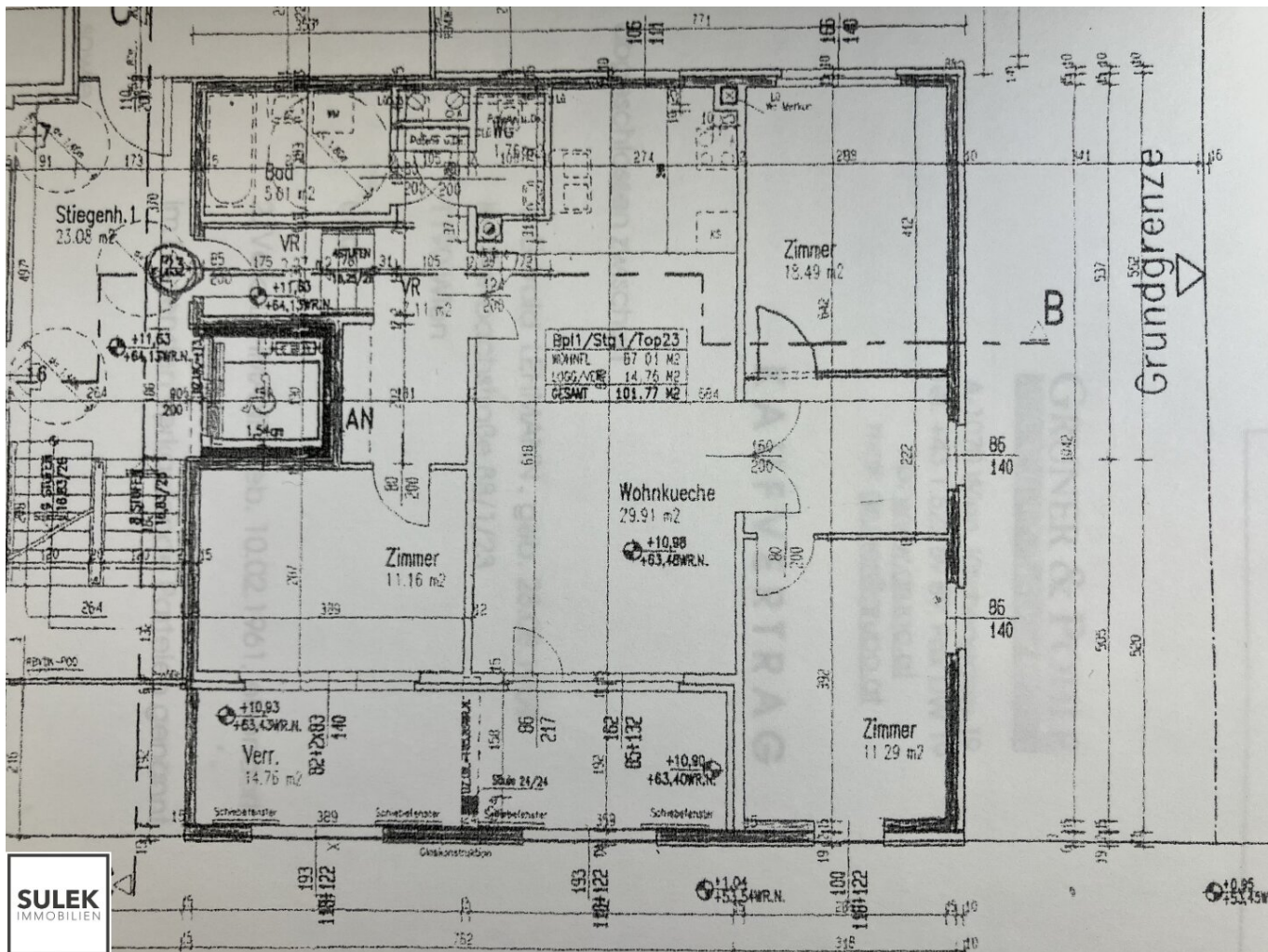












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Bitte um Kontaktaufnahme über das **Kontaktformular**: www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Renner / Krottenbachstraße auswählen!).

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin interessieren, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Bezugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

Die Wohnung.

Zur befristeten Vermietung steht eine gut geschnittene 4 Zimmer Wohnung im **3. Liftstock** eines gepflegten **Neubaus** aus dem Jahr 1999 in der Krottenbachstraße 88, 1190 Wien **ab sofort** zur Verfügung.

Das Objekt teilt sich wie folgt auf:

- ein **Vorraum** mit weiterführender, praktischer **Ankleide** (möbliert),
- ein **Badezimmer** mit **Badewanne** inkl. Duschwand, Handwaschbecken mit Waschtisch, Spiegelschrank und Beleuchtung,
- ein **separates WC** mit Handwaschbecken,
- eine großzügige **Wohnküche** mit moderner, **voll ausgestatteter Küche**,
- drei Zimmer mit einer Größe von rd. 18m², 11m² (über die Wohnküche erreichbar) und 11m² (über das Vorzimmer begehbar),
- eine **Loggia** mit rd. 15m²,
- eine **praktische Schranknische** (möbliert) zwischen den zwei gegenüberliegenden Schlafzimmern, welche über die Wohnküche begehbar sind.

Die Loggia, sowie zwei Zimmer (jeweils rd. 11m²) sind **süd- und straßenseitig**, zur Krottenbachstraße hin, ausgerichtet. Die Wohnküche verfügt sowohl über einen Zugang zur Loggia, als auch ein Küchenfenster zum Innenhof hin. Das größte **Schlafzimmer** (rd. 18m²) ist gänzlich **hofseitig** ausgerichtet.

Aufgrund der hohen Stockwerklage, der vielen Fensterflächen und südseitigen Ausrichtung ist die Wohnung schön hell. Für angenehmen Temperaturen an heißen Sommertagen sorgen **Klimageräte** in den Wohnräumen.

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind verbrauchsabhängig und werden separat vom Energielieferanten vorgeschrieben. Ein großes **Kellerabteil** ist vorhanden.

Lage/Infrastruktur.

Die **Krottenbachstraße** liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im Herzen von **Döbling (1190 Wien)**. Diese Lage besticht durch ihre **hervorragende Kombination** aus Ruhe, gediegenem Umfeld und exzellenter Verkehrsanbindung – ideal für Pendler und Naturliebhaber.

Der größte Pluspunkt ist die **S-Bahn-Station Wien Krottenbachstraße**, die sich in **unmittelbarer Nähe (ca. 11 Gehminuten)** befindet. Über die **S45 (Vorortelinie)** sind Sie in nur einer Station an der **U4-Station Heiligenstadt** und haben damit eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens. Der **Bus 35A** ist ebenfalls in wenigen Schritten erreichbar und verbindet Sie direkt mit Nußdorf und den charmanten Heurigenorten wie Grinzing.

Die **Nahversorgung** ist ausgezeichnet. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte (**BILLA Plus, Hofer**), Apotheken und Bäckereien, sind entlang der Krottenbachstraße in nur **1 bis 5 Gehminuten** bequem zu Fuß erreichbar. Die umliegenden Straßen bieten zudem diverse Restaurants und kleine Cafés.

Für **Freizeit und Erholung** ist die Lage unschlagbar: Sie wohnen fast direkt am Tor zu den **Wiener Weinbergen** und dem **Wienerwald**. Ob ausgedehnte Wanderungen, Mountainbiken oder ein Besuch beim traditionellen Heurigen – die Natur beginnt quasi direkt vor der Haustür. Auch der **Hugo-Wolf-Park mit Schwimmbad und Kinderspielflächen** liegt direkt gegenüber.

Die Krottenbachstraße bietet somit das perfekte Umfeld für alle, die eine **zentrumnahe Erreichbarkeit** (dank S-Bahn) schätzen und gleichzeitig die **Lebensqualität des grünen 19. Bezirks** mit Natur genießen möchten.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser

Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap