

The Unique Apartments: Exklusives Penthouse in traumhafter Lage mit phänomenalem Ausblick



Objektnummer: 18959
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße 162
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,74 m ²
Nutzfläche:	217,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,28 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.376.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

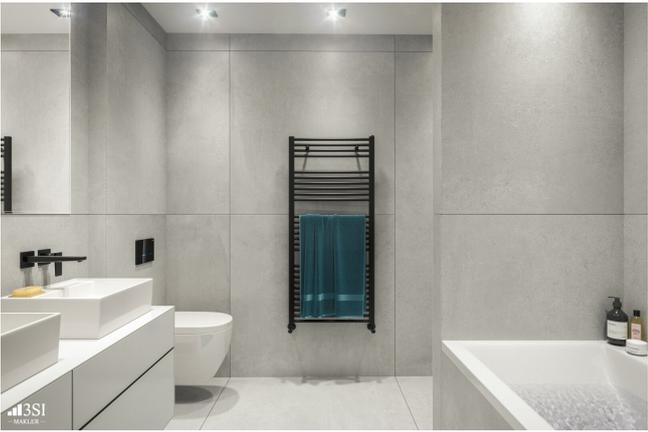


Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







Top 9 - 2. Dachgeschoß

Wohnfläche	105,74 m²
Terrasse	112,07 m²
1 Vorraum	1,45 m ²
2 Vorraum	9,33 m ²
3 Wohnküche	32,29 m ²
4 Zimmer	16,61 m ²
5 Zimmer	17,01 m ²
6 Zimmer	10,56 m ²
7 Bad	8,81 m ²
8 Bad	6,81 m ²
9 WC	1,61 m ²
10 Abstellraum	1,26 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 5 Generationen.



Dachterrasse



2. Dachgeschoß

Objektbeschreibung

3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Alle Informationen: www.3si.at/eigentums-aktion

Unique Living in Döbling

- 8 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 1 traumhaftes Penthouse
- 1 bis 4 Zimmer
- 33 bis 106 m² Wohnfläche
- Hochwertige Ausstattung
- Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
- Traumhafte Lage am Südhang des Hackenbergs
- Hauseigene Tiefgarage
- HWB 33,28 kWh/m²

Unique Comfort and Styles

Im gekonnten Zusammenspiel großer Ideen und fein durchdachter Details liegt das Geheimnis des Wohlfühl-Erlebnisses von THE UNIQUE Apartments. Die Innenräume zeigen sich dank hochwertiger Eichendielen in natürlicher Schönheit. Ein in Fenster und Terrassentüren integrierter Sonnenschutz sorgt nicht nur für den idealen Lichteinfall, sondern auch für die Wahrung Ihrer Privatsphäre. Das Design-Konzept der Bäder überzeugt durch hochwertiges Feinsteinzeug und modernste Markensanitärprodukte, die für eine einladende und exquisite Atmosphäre sorgen. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch Klimageräte in den Aufenthaltsräumen und das Smart-Home-System, über welches Temperatur, Beschattung und Beleuchtung von überall aus per App gesteuert werden können.

- Hochwertige Parkettdielen
- Fußbodenheizung
- Klimagerät
- Integrierter Sonnenschutz
- Modernste Markensanitärprodukte
- Hauseigene Tiefgaragenplätze
- Smart-Home-System
- Outdoor-Whirlpool und Sonnensegel im Penthouse

Unique Location

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:

- Vis-à-vis die 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

Unique View

Über den Weinbergen von Döbling und den Dächern Wiens lässt Sie das Penthouse von THE UNIQUE sprichwörtlich im siebten Himmel schweben. In diesem großzügigen, luxuriösen Apartment mit phänomenalem Ausblick stellt sich unwillkürlich ein Gefühl von Weite und Exklusivität ein. Von der großen, südwestlichen Terrasse, die an den geräumigen Wohn- und Kochbereich anschließt, lassen sich Nachmittagsstunden und Sonnenuntergänge uneingeschränkt genießen. Für den perfekten Morgen sorgt auf gleicher Ebene eine nordöstlich gelegene Terrasse, die an eines der Schlafzimmer angrenzt. Nurglas-Geländer der Terrassen verstärken auf elegante Weise das Gefühl der Grenzenlosigkeit. Als Krönung bietet die weitläufige Dachterrasse ein 360°- Panorama und ein Wellnesserlebnis de luxe: Während Ihr Körper im Wassersprudelbad des Outdoor-Whirlpools regeneriert, entspannt der Blick in die Ferne Seele und Gemüt.

Top 10 - Penthouse

Diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung verfügt über knapp 106 m² Wohnfläche, eine Terrasse sowie eine Dachterrasse. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und

teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse 1
- Gästetoilette
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Bad en Suite und Zugang zur Terrasse 2
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse 1
- Terrasse 2
- Dachterrasse inkl. Whirlpool und Sonnensegel

Die Wohnung kann zum Eigengebrauch als auch zur Anlage erworben werden:

- Der netto Verkaufspreis ohne USt. für **Anleger** beträgt **€ 1.376.400,-**

- Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt € 1.480.000,-

Optional können im Haus KFZ Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden:

- Der netto Verkaufspreis ohne USt. für **Anleger** beträgt € 45.570,-
- Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt € 49.000,-

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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <550m

Klinik <1.850m

Krankenhaus <2.300m

Kinder & Schulen

Schule <775m

Kindergarten <500m

Universität <1.875m
Höhere Schule <2.025m

Nahversorgung

Supermarkt <475m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <3.200m

Sonstige

Geldautomat <925m
Bank <925m
Post <550m
Polizei <1.400m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <800m
U-Bahn <2.800m
Bahnhof <2.325m
Autobahnanschluss <3.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap