

The Unique Apartments: Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit riesigen Freiflächen in toller Lage



Objektnummer: 19423
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße 162
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,79 m ²
Nutzfläche:	79,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,28 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	525.450,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

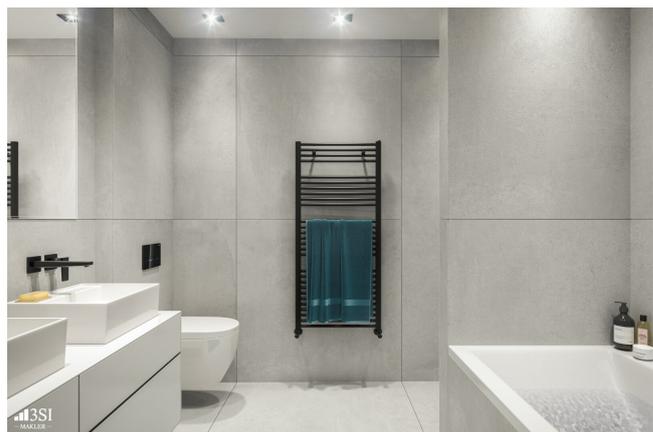
Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.*
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

Suche Wohnraum, der zu mir passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/eigentums-aktion

3SI
— MAKLER —







Krottenbachstraße 162
1190 Wien

Top 6 · 2. Obergeschoß

Wohnfläche	51,79 m²
Terrasse	21,42 m²
Balkon	6,61 m²

1	Vorraum	5,22 m ²
2	Wohnküche	29,09 m ²
3	Zimmer	10,28 m ²
4	Bad	5,46 m ²
5	WC	1,74 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: März 2023

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

Top 6 im 1. Obergeschoß

Zum Verkauf gelangt eine sehr hochwertig ausgestattete 2-Zimmer Wohnung im 1. Liftstock eines hochwertigen Hauses, in toller Lage Wiens.

Betreten wird die Wohnung über den Vorraum, welcher Zugang zum separaten WC, dem hochwertig ausgestatteten Badezimmer mit bodenebener Dusche sowie der Wohnküche bietet.

Beide Räumlichkeiten haben Zugang zu den anschließenden Freiflächen.

Vom Schlafzimmer gelangt man auf den 6,61m² großen Balkon und von der Wohnküche direkt auf die 21,42m² große Terrasse.

Der Netto Anlegerpreis für diese Wohnung liegt bei € 525.450,- exkl. 20% USt.

Der Kaufpreis für Eigennutzer liegt bei € 565.000,-

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

Der Kaufpreis der Stellplätze beträgt:

€ 45.570,- Netto für Anleger

€ 49.000, für Eigennutzer

Für allfällige Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne unter 01 607 58 58 - 54 zur Verfügung.

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