# The Unique Apartments: Garçonnière mit Balkon zum wohlfühlen gleich bei den Weinbergen



Objektnummer: 19711

Eine Immobilie von IMMOfair

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Krottenbachstraße 162

Wohnung

Österreich

1190 Wien

2023

Erstbezug

Neubau

32,73 m<sup>2</sup>

1

1

B 33,28 kWh / m<sup>2</sup> \* a

278.070,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52

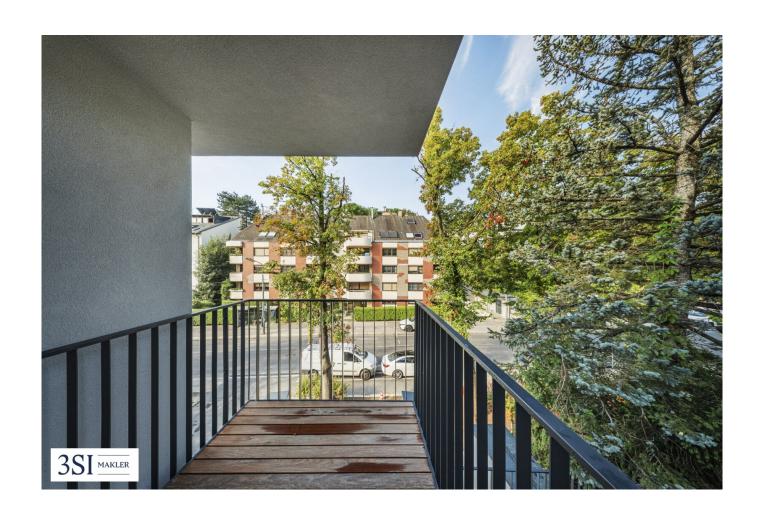
H +43 660 29 36 662

F +43 1 607 55 80

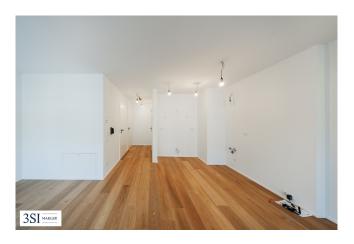








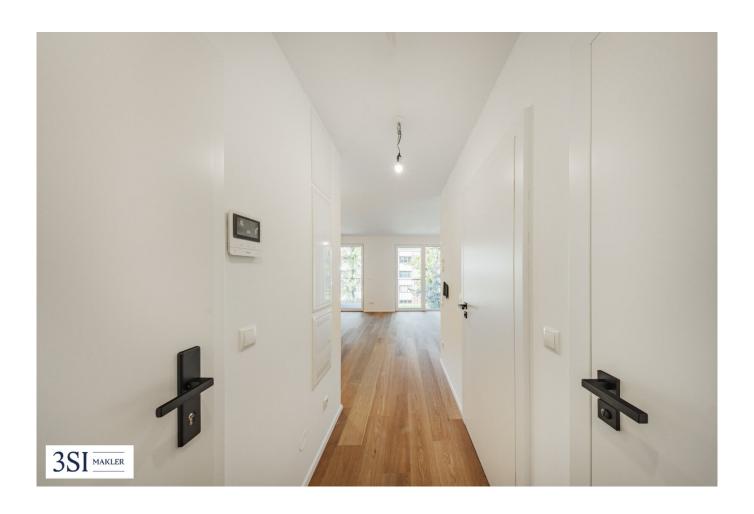










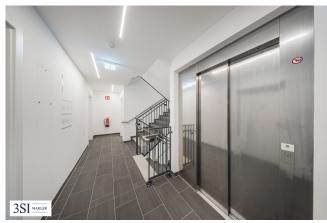
















#### Krottenbachstraße 162 1190 Wien

## Top 3 · 1. Obergeschoß

Wohnfläche Balkon		32,73 m <sup>2</sup> 3,25 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	24,76 m <sup>2</sup>
3	Bad	$3,74 \text{ m}^2$
4	WC	$1.19 \text{ m}^2$





Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER





A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möhlerung ist schematisch und dient ausschließlich zur Ilbustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien, Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalts er Bei die Haus. und Ausstaftunssebschreibung. Saltriche Maße sind Röhbaumaße. Planstard-Offstoher 2018.

## **Objektbeschreibung**

## **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/m<sup>2</sup>

## **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 Apartments**

Am traumhaften, ruhigen Südhang des Hackenbergs, nahe den besten Heurigen Döblings, liegen THE UNIQUE Apartments. Die moderne kubische Bauweise begeistert mit minimalistischem und geradlinigem Design auf allen Ebenen und verbindet Funktionalität mit Ästhetik auf perfekte Weise. Große Fenster, die das Sonnenlicht in die Wohnräume lassen und den Blick in die Natur ermöglichen, fügen sich optimal in die ikonische Architektur des Wohnprojekts. Jede der Wohneinheiten ist einzigartig und wohldurchdacht geschnitten und je nach Stockwerk stehen Balkon, Terrasse oder Eigengarten zur Verfügung. Für all jene mit exklusiven Wünschen ist die innovative Wohnhausanlage das ideale Zuhause, denn THE UNIQUE Apartments bieten viele individuelle Möglichkeiten zum Leben und Wohnen: entspannte Rückzugsräume, großzügige Freibereiche und viel Platz für Familie und Freunde.

## Top 3 - 2. Obergeschoß

Diese hochwertig ausgestattete 1-Zimmer Neubauwohnung verfügt über knapp 33 m² Wohnfläche sowie einen 3,3 m² Balkon. Sie besticht durch ihren durchdachten, kompakten aber dennoch geräumigen Grundriss:

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche

- WC
- Balkon

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

- Der netto Verkaufspreis ohne USt. f
  ür Anleger betr
  ägt € 278.070,-
- Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt € 299.000,-

## 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 BGBI. 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 <2.825m Bahnhof <2.325m Autobahnanschluss <3.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap