Hochwertige Familienwohnung mit großem Garten - Nahe Neustifter Weinberge

Objektnummer: 25075

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	110,59 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,57 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	925.350,00 €

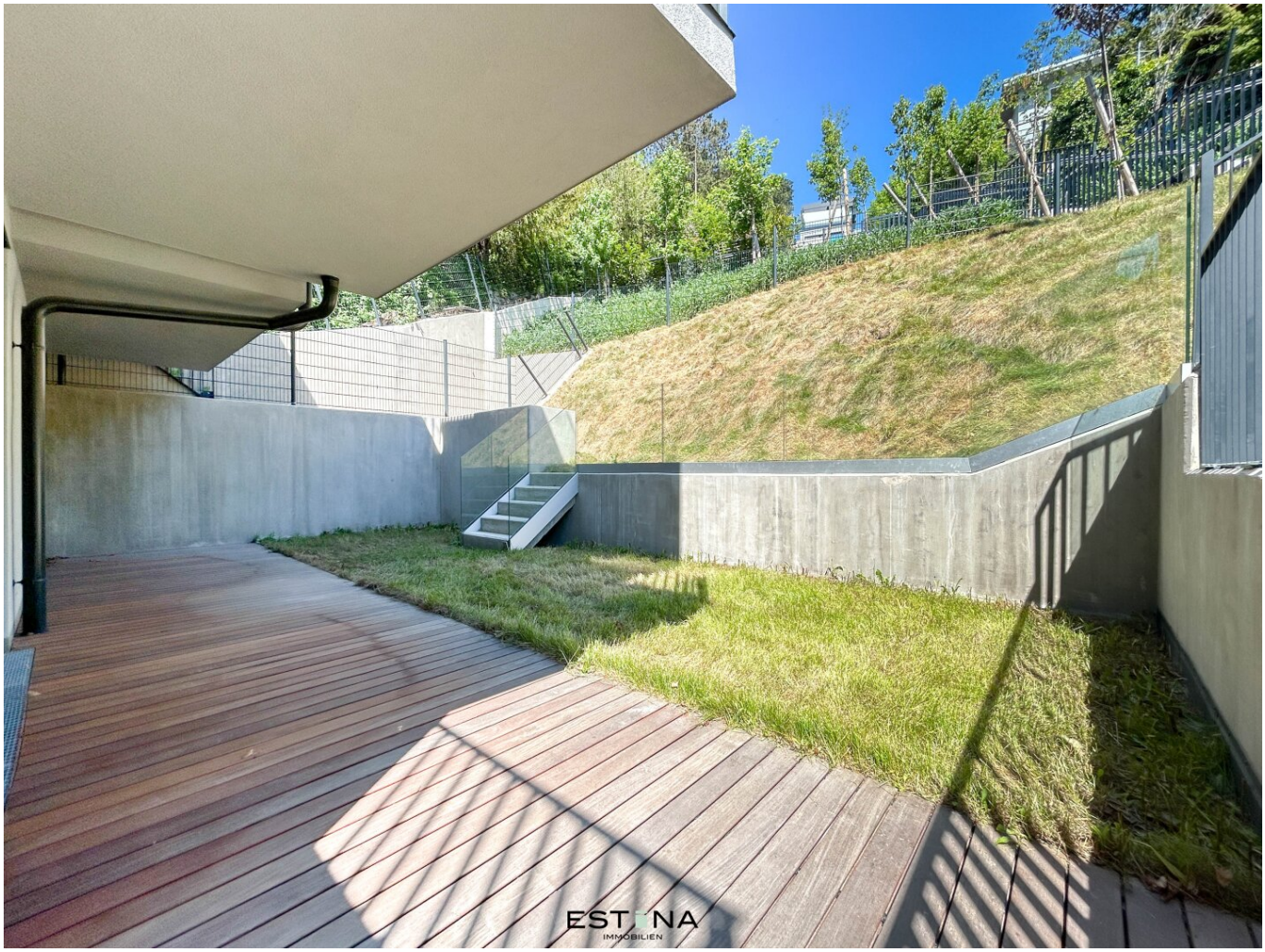
Provisionsangabe:

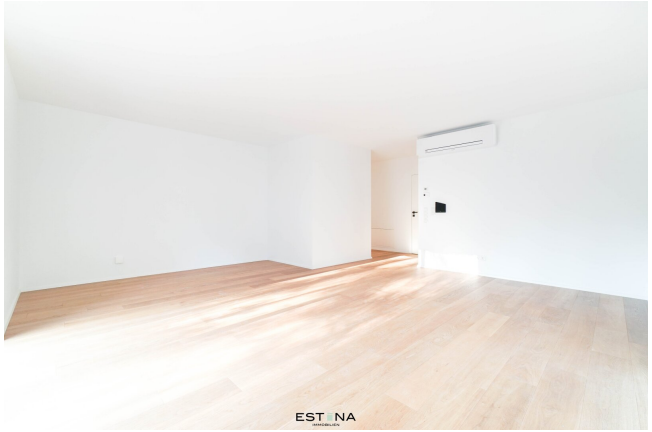
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

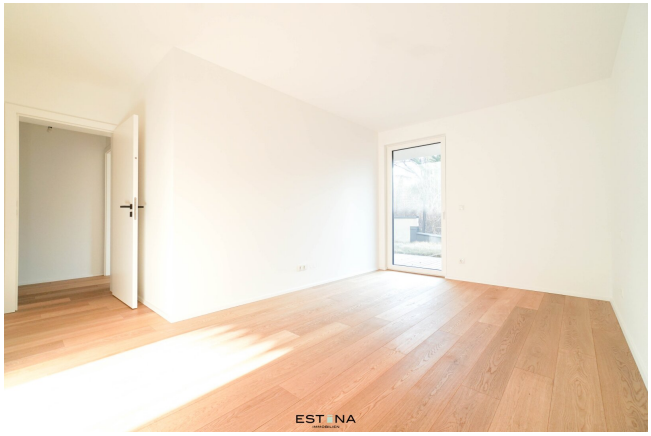
Ihr Ansprechpartner

Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien


ESTONA
IMMOBILIEN


ESTONA


ESTONA

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA

ESTONA

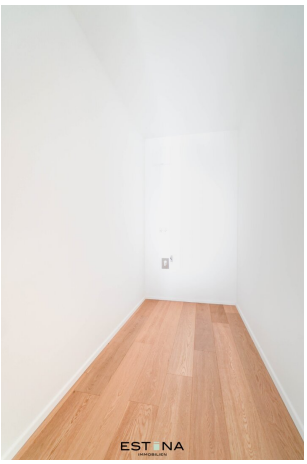
EST NA
IMMOBILIEN

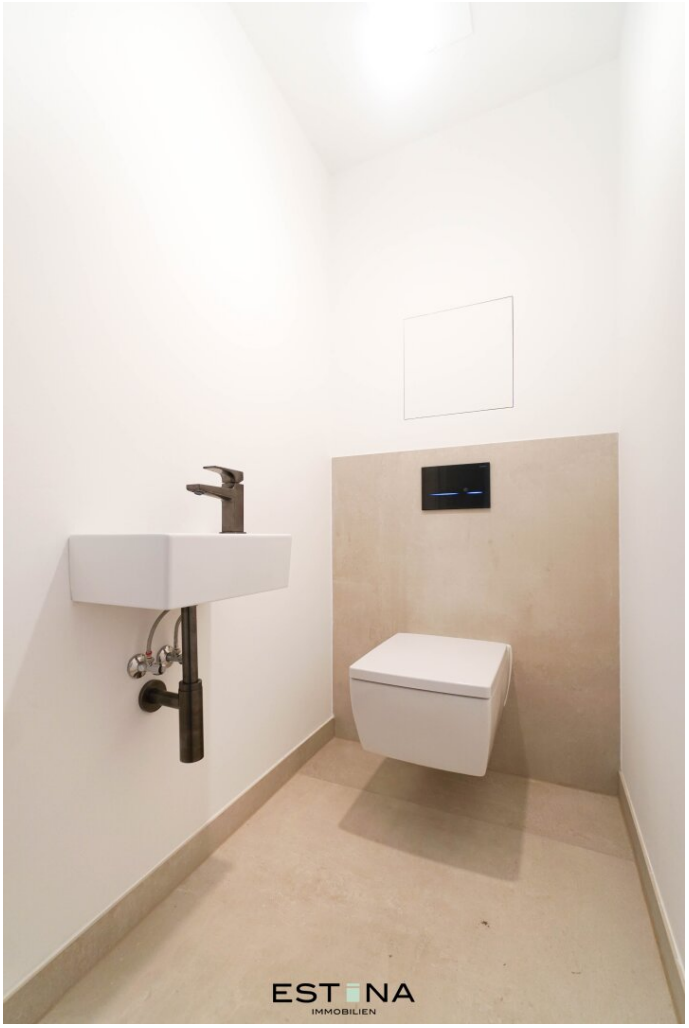
EST NA

EST NA

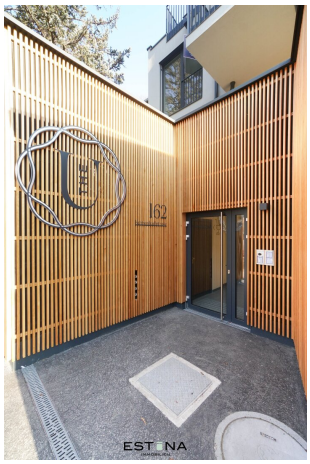
ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA


ESTINA


ESTONA
IMMOBILIEN

162
ESTONA


162
ESTONA

162
ESTINA
IMMOBILIEN

WM
6
7
5
Maueroberkante 1,99 m
Mauerunterkante 0,99 m
1
8
3
2
GS
4
ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In der Krottenbachstraße 162 entsteht mit **THE UNIQUE** ein **exklusiver Neubau am sonnigen Südhang des Hackenbergs**. Mitten in Sievering vereint dieses Projekt **ruhiges Wohnen mit perfekter Anbindung** an die Stadt. Umgeben von Weinbergen und traditionellen Heurigen genießen Bewohner eine **einzigartige Atmosphäre**.

Hochwertige **Eichendielen**, integrierter **Sonnenschutz** und edles **Feinsteinzeug** schaffen ein **stilvolles Wohnambiente**. Modernste **Markensanitärprodukte**, ein **Smart-Home-System** und **Klimageräte** sorgen für höchsten Komfort. Ergänzt durch hauseigene **Tiefgaragenplätze** bietet **THE UNIQUE** eine **perfekte Balance** aus Natur, Eleganz und urbaner Lebensqualität.

Highlights:

- hochwertige Parkettdielen

- Fußbodenheizung

- Klimagerät

- integrierter Sonnenschutz

- modernste Markensanitärprodukte

- Hauseigene Tiefgaragenplätze

- Smart-Home-System

Raumaufteilung:

- geräumige Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse und Garten

- 3 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette

- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Terrasse und Garten

Lage und Infrastruktur:

Durch die ideale Wohnlage sind Sie sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. In **rund 4 Gehminuten** erreicht man die **Buslinien 35A**, die Sie in nur 6 Minuten zur **S-Bahn Station Krottenbachstraße** bringt oder in weiteren 10 Minuten zur **U6 Station Nussdorfer Straße**. Mit der S-Bahn erreicht man in 4 Minuten unter anderem die **U4 Heiligenstadt.**

In unmittelbarer Nähe gibt es sowohl einen **Billa** als auch einen **Spar**, die Ihnen für den täglichen Bedarf zur Verfügung stehen.

Bei einem gemütlichen Spaziergang erreicht man in wenigen Gehminuten, **Neustift am Walde,** wo bekannte **Heurige wie der "Fuhrgassl-Huber" und der "Heuriger Wolff"** zu finden sind. Das **Wiener Zentrum** ist bequem unter einer halben Stunde sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis: € 925.350,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 995.000,- für Endnutzer)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**