

## **The Unique Apartments: Stilvolle Neubauwohnung in traumhafter Lage Döblings**



**Objektnummer: 20428**  
**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:	48,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	426.870,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

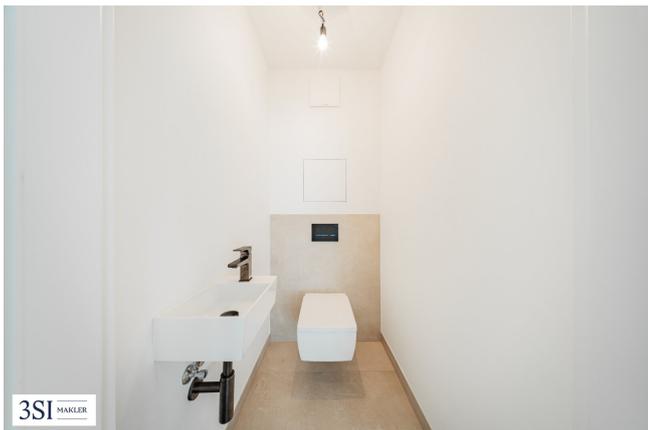
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

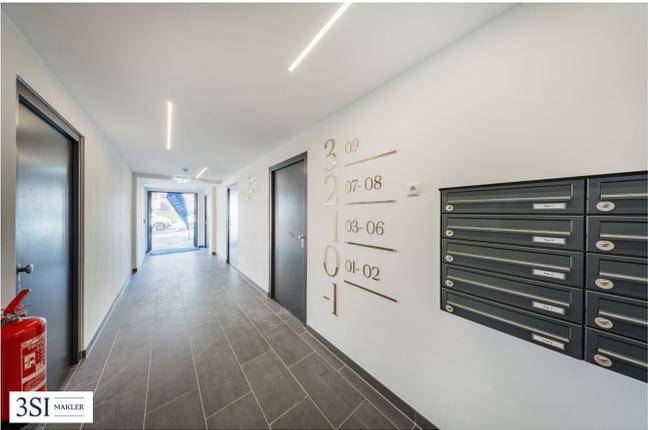














**3SI** MAKLER

Krottenbachstraße 162  
1190 Wien

Top 4 · 1. Obergeschoß

**Wohnfläche** 48,46 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 6,78 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	5,20 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	26,78 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	10,95 m <sup>2</sup>
4	Bad	4,09 m <sup>2</sup>
5	WC	1,44 m <sup>2</sup>



### Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



# Objektbeschreibung

## Unique Living in Döbling

- 8 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 1 traumhaftes Penthouse
- 1 bis 4 Zimmer
- 33 bis 106 m<sup>2</sup> 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 Parkettböden
- 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 4 - 1. Obergeschoß**

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung verfügt über knapp 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen 6,8 m<sup>2</sup> Balkon. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Wanne

- Schlafzimmer
- WC
- Balkon

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

- Der netto Verkaufspreis ohne USt. für **Anleger** beträgt € 426.870,-
- Der Verkaufspreis für **Eigennutzer** beträgt € 459.000,-

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 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