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 m²
Nutzfläche:	55,24 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,28 kWh / m² * a
Kaufpreis:	426.870,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

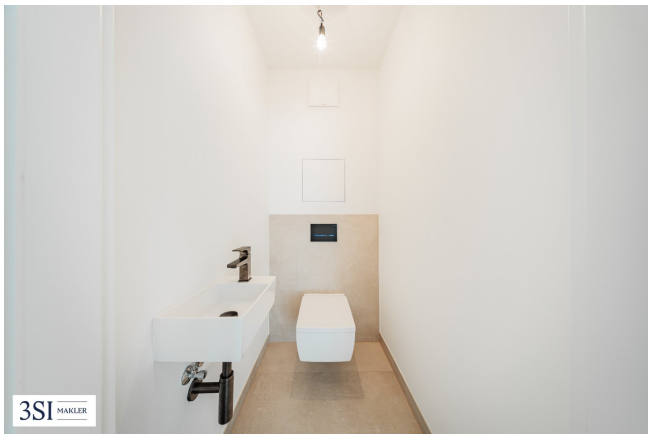
Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER



3SI MAKLER

3
2
1
0
-1
09
07-08
03-06
01-02
3SI MAKLER

1
03-04
05-06
3SI MAKLER

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

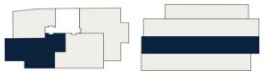
Krottenbachstraße 162
1190 Wien

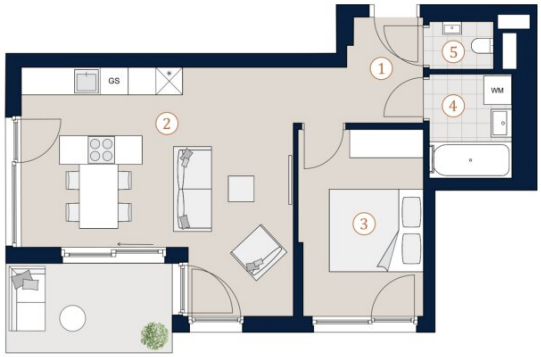
Top 4 · 1. Obergeschoß

Wohnfläche	**48,46 m²**
Balkon	**6,78 m²**

1	Vorraum	5,20 m²
2	Wohnküche	26,78 m²
3	Zimmer	10,95 m²
4	Bad	4,09 m²
5	WC	1,44 m²

Übersicht





A4 | M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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: Oktober 2023

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/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 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 m² Wohnfläche sowie einen 6,8 m² 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 erworbenen 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