Wo Luxus auf tolle Lage trifft – Traumhafte Terrassenwohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 20635

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.520.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

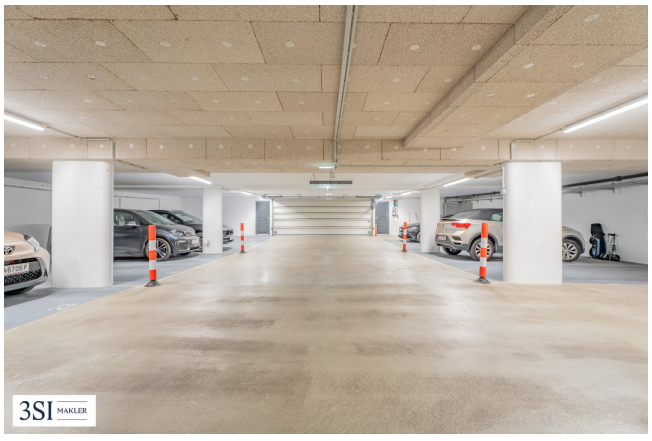
Andrea Djuricin

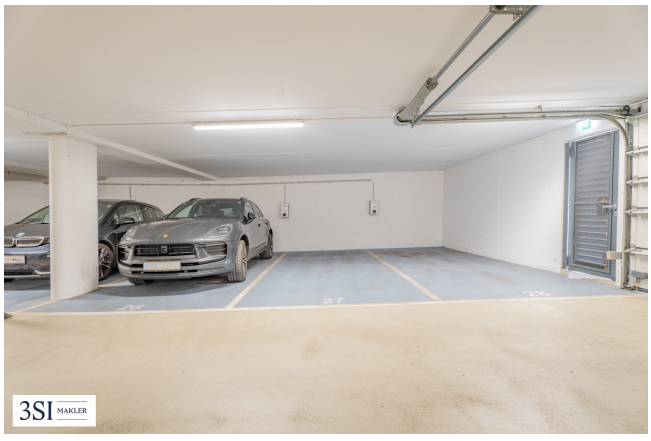
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

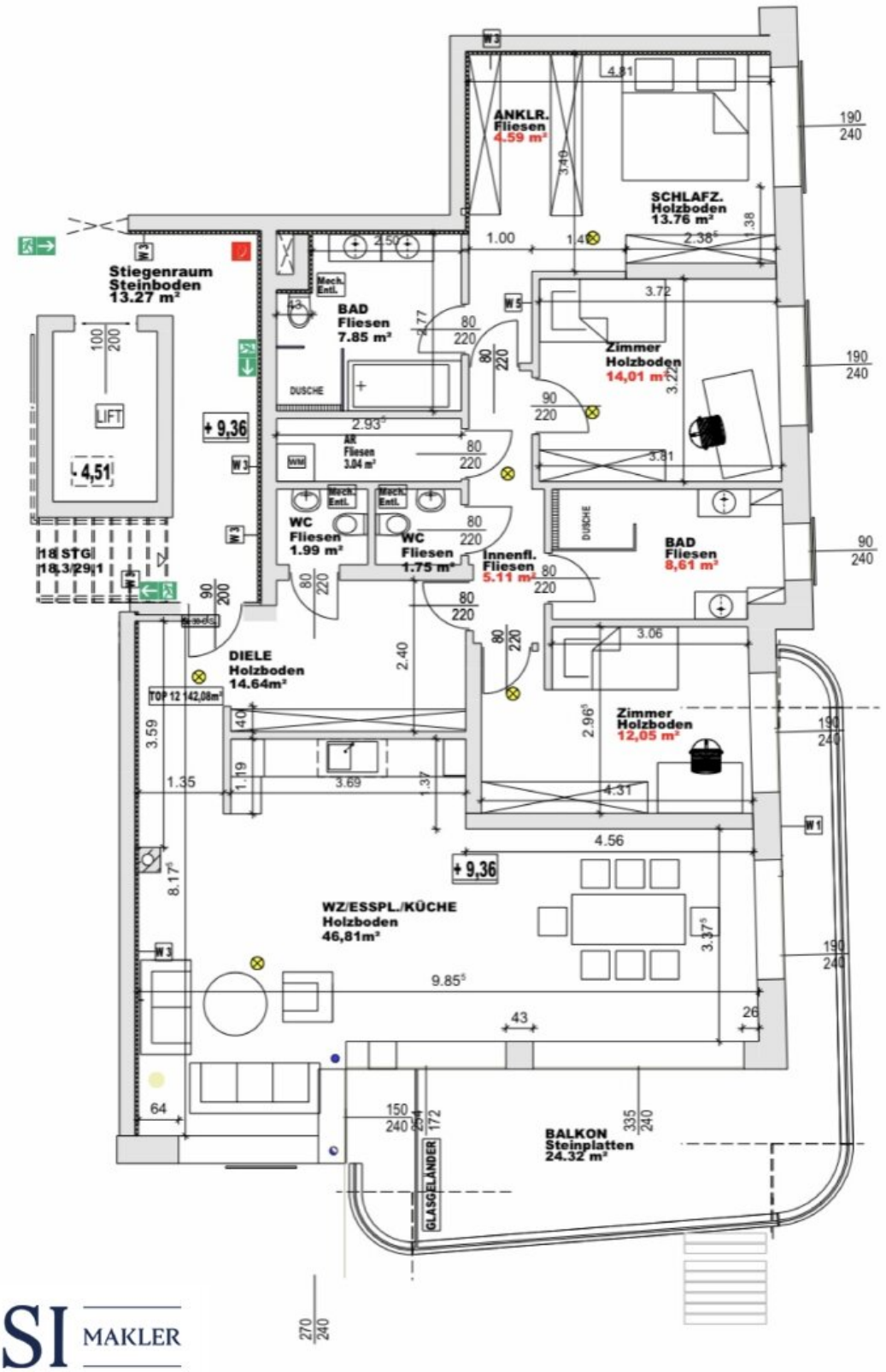
WANTED
DEAD OR ALIVE
RORONOA ZORO
MARINE
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER






ANKLR.
Fliesen
4.59 m²
SCHLAFZ.
Holzboden
13.76 m²
Stiegenraum
Steinboden
13.27 m²
BAD
Fliesen
7.85 m²
DUSCHE
LIFT
+ 9,36
4,51
Zimmer
Holzboden
14,01 m²
AR
Fliesen
3.04 m²
WC
Fliesen
1.99 m²
WC
Fliesen
1.75 m²
Innenfl.
Fliesen
5.11 m²
BAD
Fliesen
8,61 m²
DIELE
Holzboden
14.64m²
TOP 12 142,08m²
Zimmer
Holzboden
12,05 m²
WZ/ESSPL./KÜCHE
Holzboden
46,81m²
BALKON
Steinplatten
24.32 m²
GLASGELÄNDER

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit Premium-Ausstattung und Grünblick

In begehrter Döblinger Grünruhelage präsentiert sich diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung eines exklusiven Neubauprojekts in der Krottenbachstraße 269. Auf rund 134 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohnkomfort mit ca. 2,70 m hohen Decken, moderner Technik und hochwertigen Materialien. Herzstück der Wohnung ist die ca. 47 m² große Wohnküche mit direktem Ausgang auf die rund 24 m² große Terrasse, die sich ideal zum Entspannen oder für stilvolle Sommerabende eignet.

Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Stauraum
- Offene Wohnküche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit Weitblick ins Grüne
- 1.Schlafzimmer
- 2.Schlafzimmer
- 3. Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- 1. modernes Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- 2. modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- 2 separate Toiletten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum
- Vorhanden sind zwei zugeordneter Garagenstellplätze, welche verpflichtend mit zu erwerben sind. Die beiden großzügig dimensionierten Parkplätze befinden sich direkt im Haus und bieten komfortablen, witterungsgeschützten Zugang zur Immobilie. Eine E-Ladestation ist auch schon vorhanden. Kaufpreis Stellplätze jeweils: € 30.000

Bau- & Ausstattungsdetails

- Ziegelmassivbauweise mit Wärmeschutz
- Fußbodenheizung in allen Räumen, steuerbar über Raumthermostate
- Decken-Kühlungssystem für angenehmes Raumklima im Sommer
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und außenliegendem Raffstore-Sonnenschutz
- Eichenparkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in Bädern und WC
- Bäderausstattung von Villeroy & Boch und Hansgrohe, inkl. bodenebener Dusche, Badewanne und hochwertiger Armaturen
- Sprechanlage mit Video
- Außensteckdose und Wasseranschluss auf der Terrasse

Zusätzliche Merkmale

- Barrierefreier Zugang mit Lift direkt ins Stockwerk
- Kellerabteil, Kinderwagenabstellraum & Fahrradraum
- 2 Garagenplätze mit E-Ladestation

Diese Wohnung vereint elegantes Design mit modernster Gebäudetechnik und bietet einen ruhigen Rückzugsort inmitten grüner Umgebung – mit bester Anbindung und hochwertigstem Wohnkomfort.

Lage

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:

- 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

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.

Hinweis zu den Notarkosten beim Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

Im Zuge des Kaufes bzw. Verkaufes einer Wohnung ist die Einbindung eines Notars gesetzlich verpflichtend. Die Notarkosten sind vom Käufer zu tragen, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wird.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap