

Koffer packen - einziehen in die helle 3 Zimmerwohnung mit Loggia im Herzen von Döbling



Objektnummer: 31968131
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,08 m ²
Nutzfläche:	80,08 m ²
Gesamtfläche:	80,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.467,54 €
Kaltmiete (netto)	1.334,13 €
Kaltmiete	1.334,13 €
USt.:	133,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

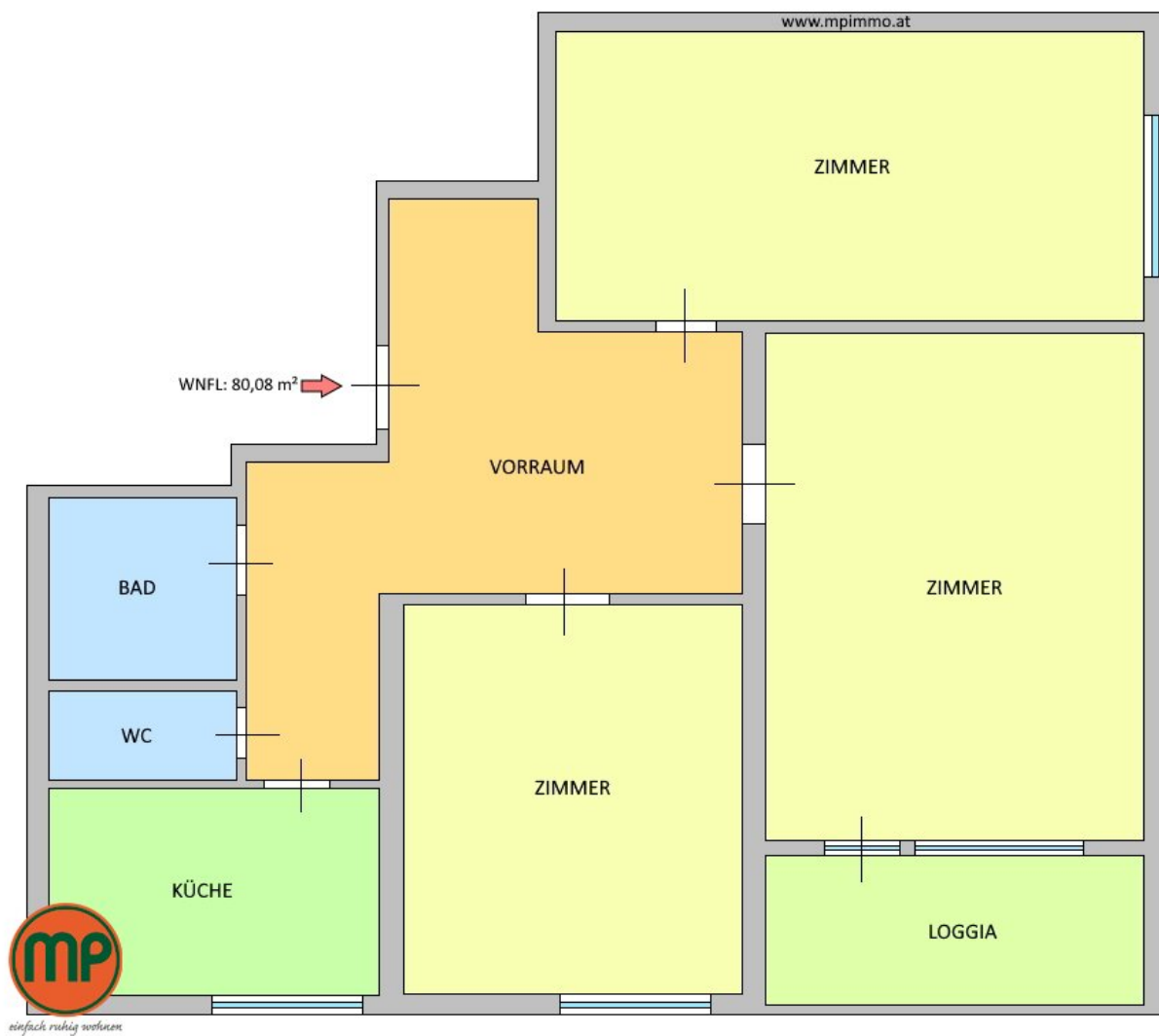
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

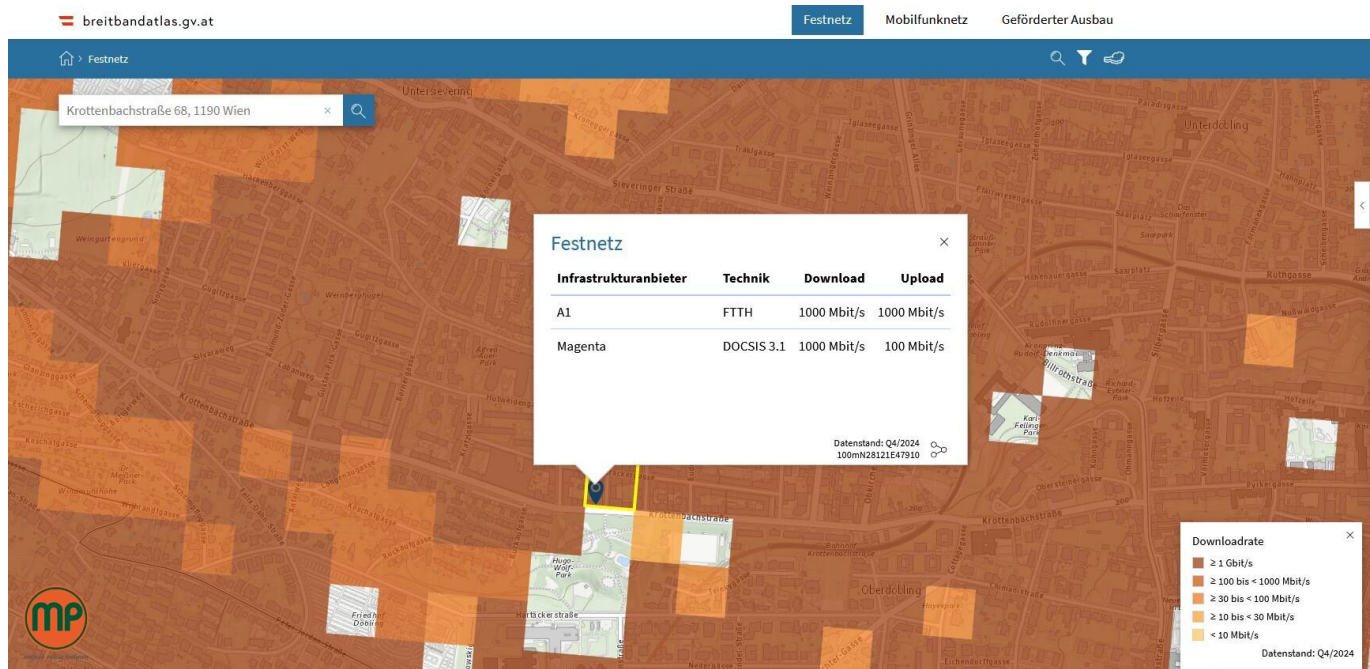
termin zur

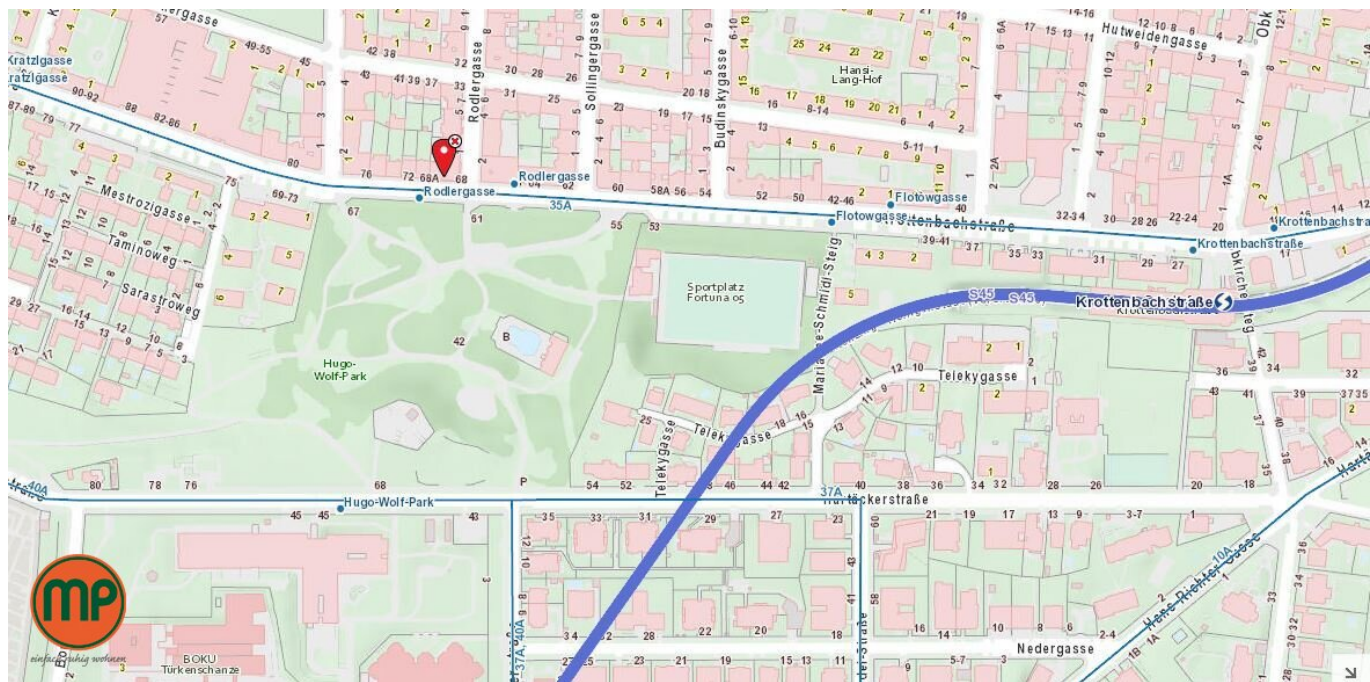


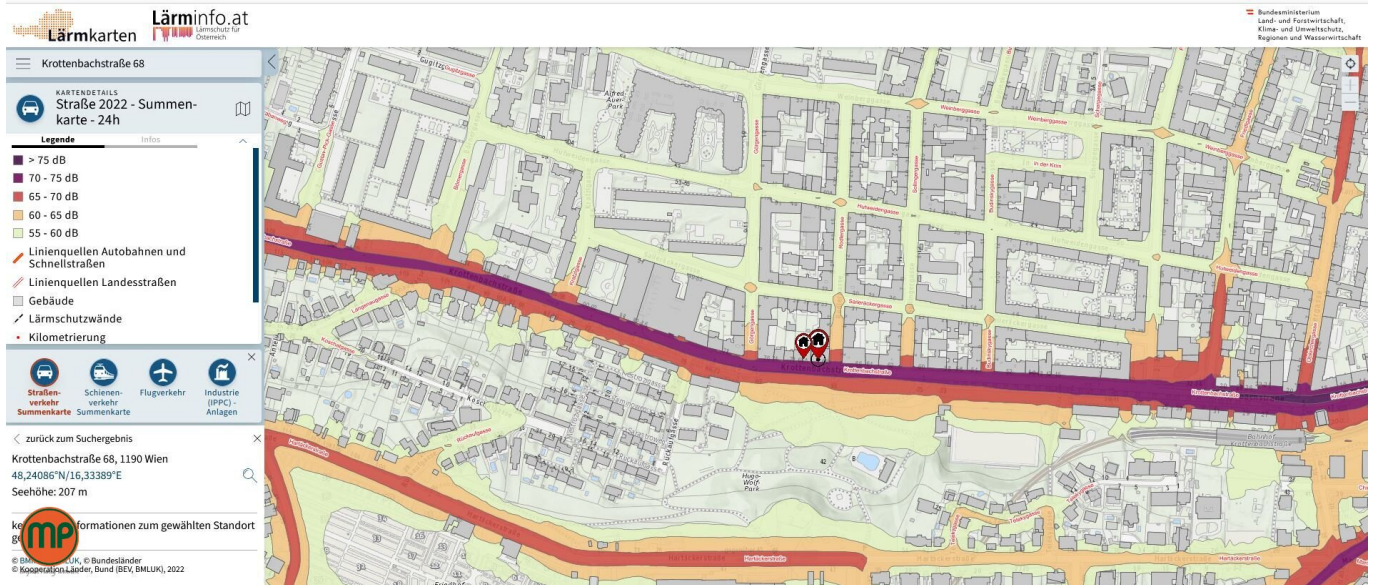


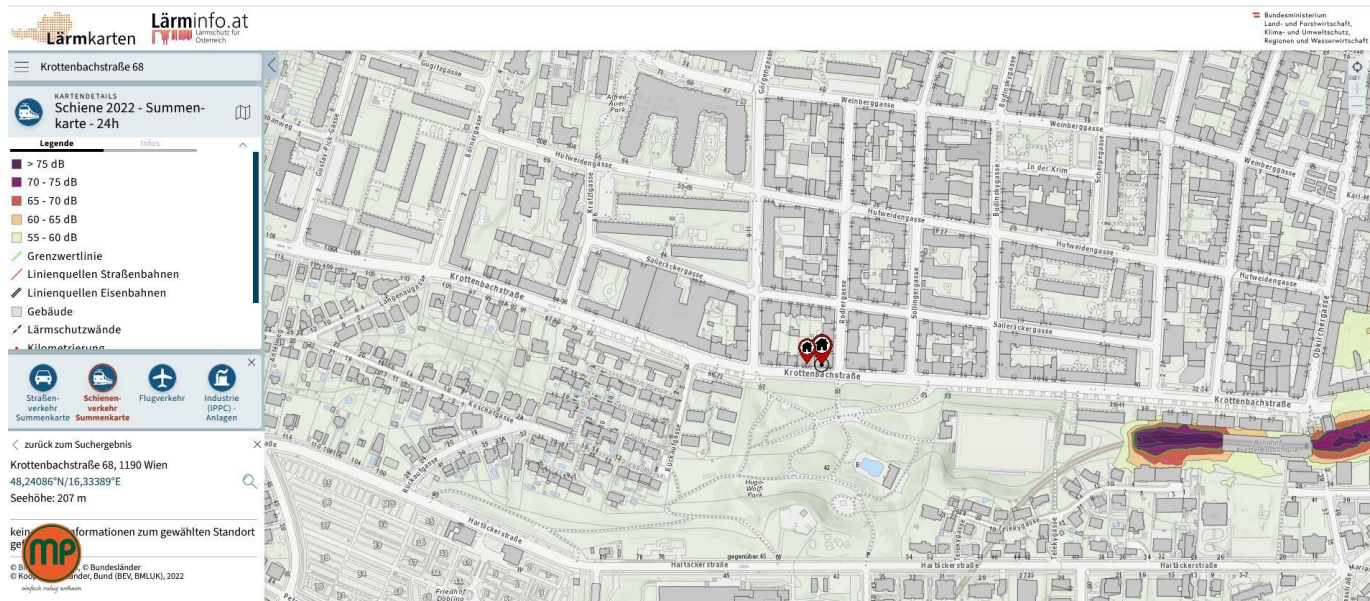


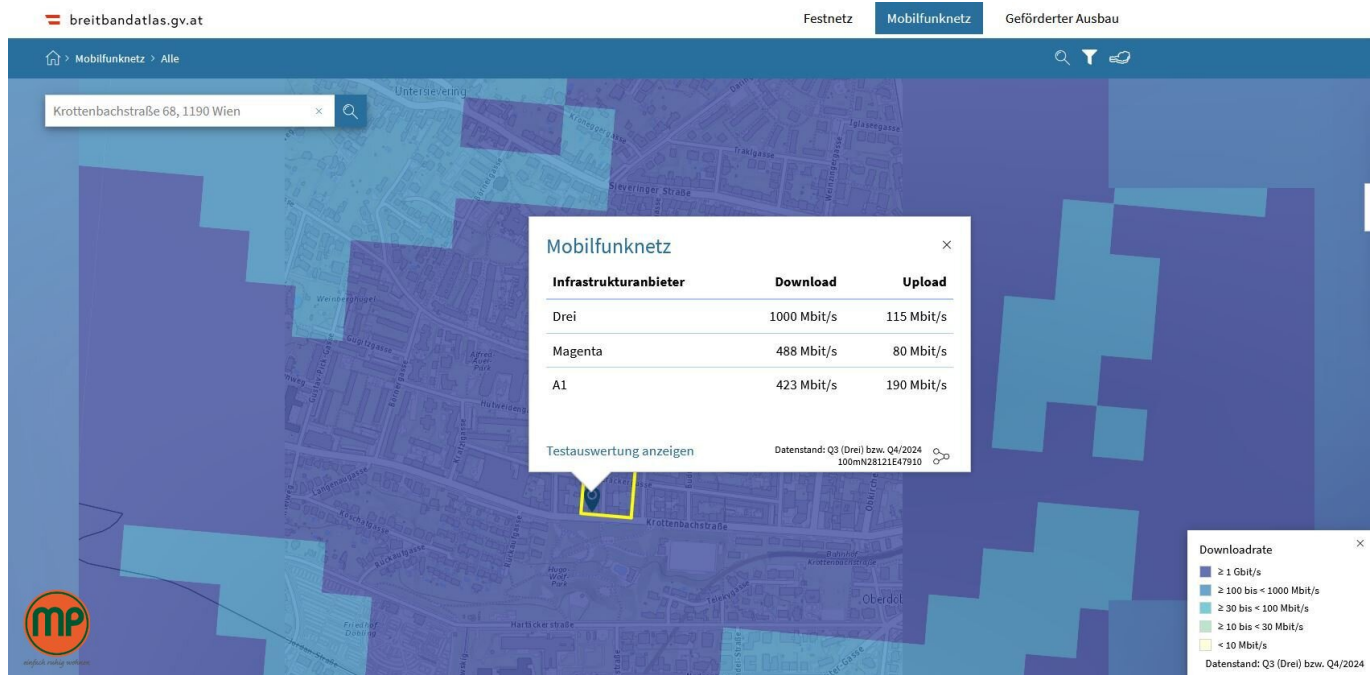












Objektbeschreibung

LAGE:

Vom der S-Bahn-Station Krottenbachstraße nur wenige Gehminuten entfernt, gelangt diese großzügige Wohnung zur Vermietung!

INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens, eingebettet in die ruhige und grüne Atmosphäre Döblings. Die Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur, die urbanes Leben und naturnahe Erholung ideal verbindet.

Zahlreiche Nahversorger, Supermärkte und eine Tankstelle sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Apotheken, Fachärzte sowie diverse Gesundheitseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine rundum sichere Versorgung. Familien profitieren zudem von einem breiten Bildungsangebot, das von Kindergärten über Schulen bis hin zur Universität für Bodenkultur reicht.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die **Schnellbahnlinie S45** bietet eine direkte Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte und ermöglicht ein rasches Vorankommen in sämtliche Bezirke Wiens. Zusätzlich sorgt die **Straßenbahnlinie 38** für eine bequeme Verbindung Richtung Innenstadt. Auch mit dem Auto ist man durch das gut ausgebaute Straßennetz flexibel und schnell unterwegs.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten: Der **Türkenschanzpark**, das **Hugo Wolf Familienbad** sowie idyllische Spazierwege im Grünen liegen nur wenige Minuten entfernt. Damit bietet die Wohnlage eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Freizeitgestaltung.

Diese Kombination aus bester Infrastruktur, optimaler Anbindung und hoher Lebensqualität macht die Umgebung zu einer der gefragtesten Wohnadressen Wiens.

AUSSTATTUNG:

in einem gepflegten Wohnhaus erwartet Sie diese moderne und lichtdurchflutete

3-Zimmer-Wohnung im dritten Stock, die bequem mit dem Lift erreichbar ist.

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung. Das moderne Badezimmer ist mit einer einladenden Badewanne ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt. Die Küche präsentiert sich in neuwertigem Zustand, ist voll ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte – ideal für kulinarische Entfaltung.

Die drei großzügig geschnittenen Zimmer überzeugen durch ihre Helligkeit und bieten viel Raum für individuelle Gestaltung – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich. Ein besonderes Highlight stellt die sonnige Loggia dar, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Zusätzlich steht Ihnen ein praktisches Kellerabteil zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint modernes Wohngefühl, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung – perfekt für alle, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Die Heizkosten für dieses Objekt belaufen sich auf 182,46 monatlich inkl (Ust)

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m

Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.