

## **Atemberaubende Pärchenwohnung mit traumhaftem Balkon - Erstbezug**



ESTINA  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25621**

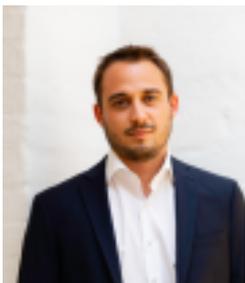
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	426.870,00 €
Provisionsangabe:	

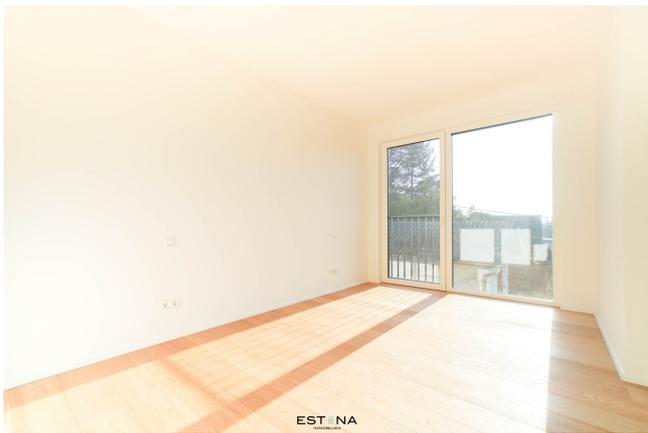
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

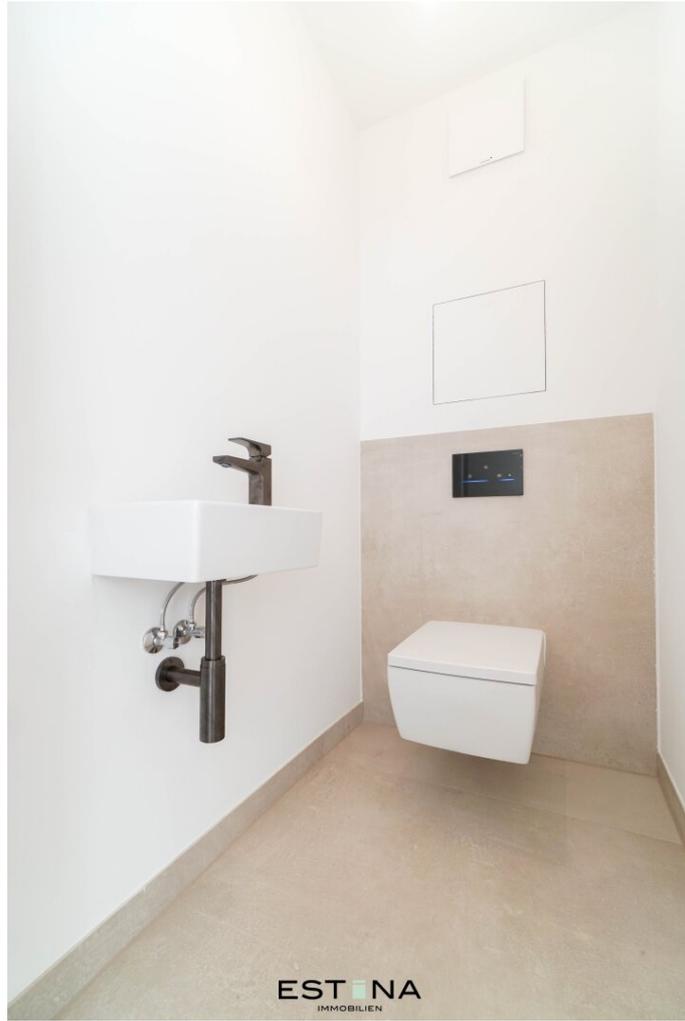


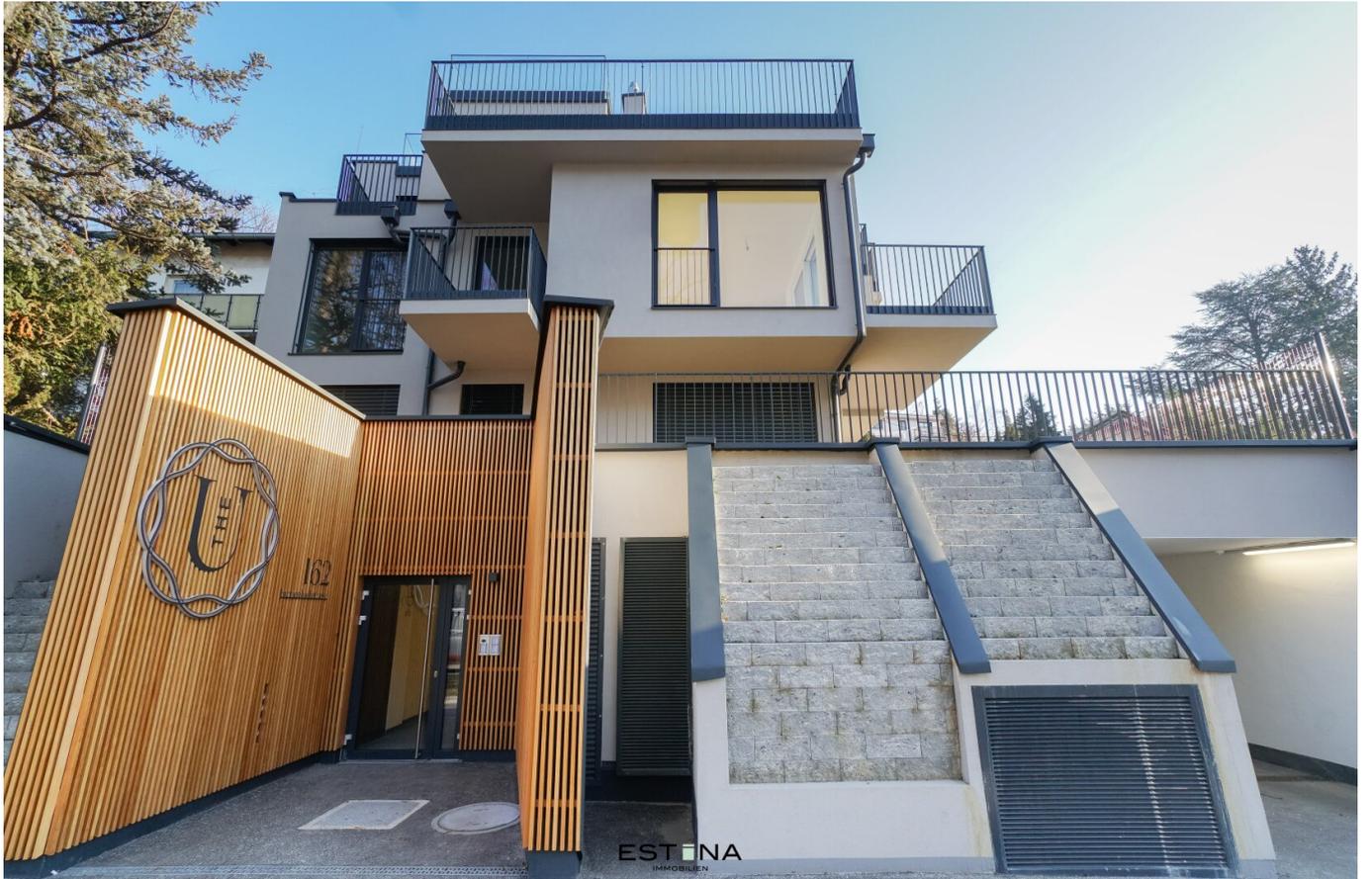
**Benedikt Wawra**

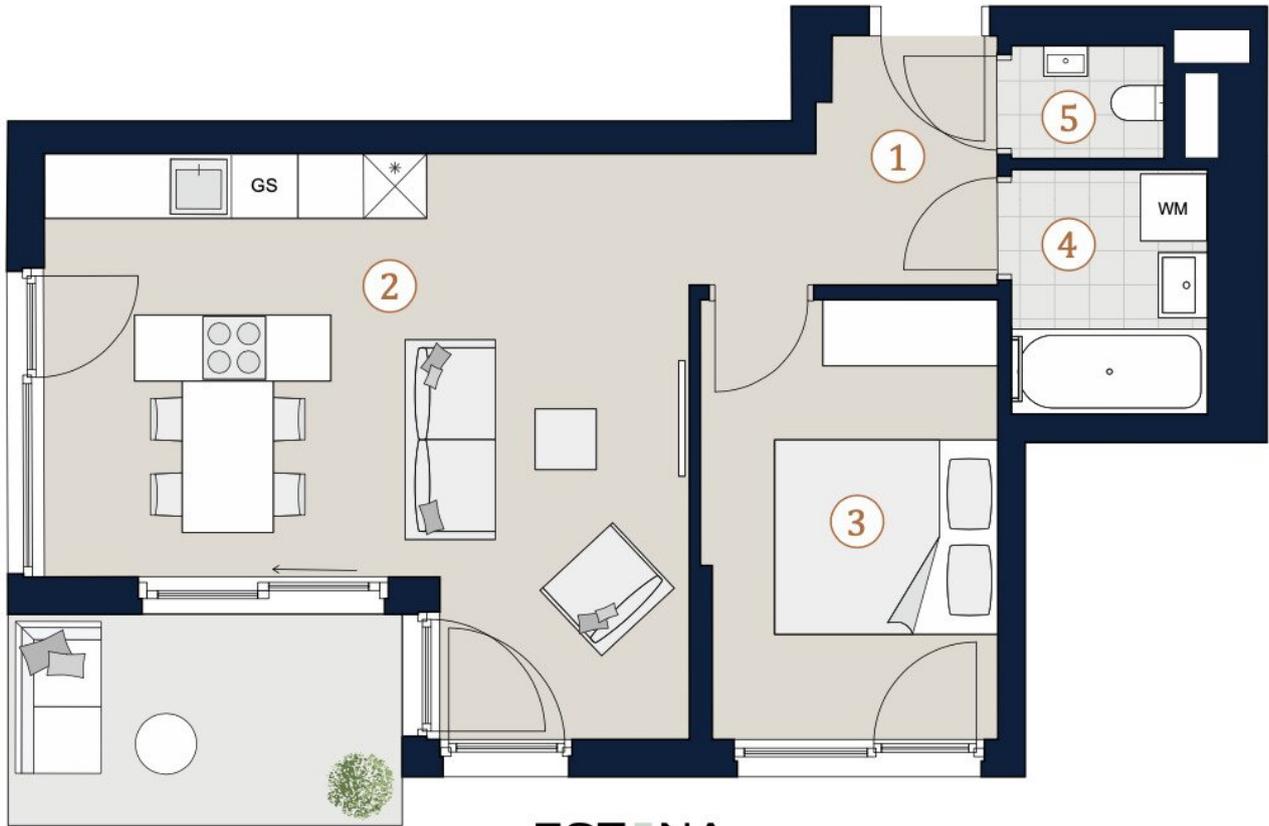
ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien











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: (48,46 m2 exkl. Balkon)

- geräumige Wohnküche mit Ausgang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

### 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 Wolf"** zu finden sind. Das **Wiener Zentrum** ist bequem unter einer halben Stunde sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

#### **Kosten:**

Kaufpreis: € 426.870,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 459.000,- 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**.