

## Schicke Wohnung mit Loggia- Krottenbachstraße



**Objektnummer: 11757**

**Eine Immobilie von BESTREAL® Immobilienconsulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	94,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	81,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.098,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,87 €
<b>Heizkosten:</b>	253,61 €
<b>USt.:</b>	67,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Huemer**

BESTREAL® Immobilien consulting GmbH  
Maderstraße 1/11  
1040 Wien

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines Eigentumshauses der 1970 Jahre. Die Wohnung bietet auf ca. 88,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und stilvolles Ambiente mit einer 5,30 m<sup>2</sup> großen Loggia, gegenüber des Hugo-Wolf-Parks.  
Gerne stehen ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Diese Wohnung ist für Familien bestens geeignet und besticht durch die hochwertige Ausstattung und Lage.

Die Räume sind zentral begehbar, mit Parkettboden und hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Vom Wohnraum (39 m<sup>2</sup>) gelangt man auf die Loggia und zur schicken offenen Designerküche. 3 Schlafräume, 1 Badezimmer mit Eckwanne, Toilette, Abstellraum sowie ein Kellerraum sind Teil der Wohnung. Ein Garagenplatz kann angemietet werden.

Die Wohnung wird ohne Möbel übergeben.

In der Umgebung finden Sie alle Geschäfte und Nahversorger wie

- Supermärkte (Billa Plus, Hofer)
- Apotheke, Trafik, Banken, Post
- Diverse Restaurants und Lokale
- Kindergärten, Schulen und Gymnasien
- Fußballverein

Öffis:

- Straßenbahnlinie 38
- Buslinien 10a, 35a, N35

- S-Bahn S45

Bei Interesse senden Sie mir Ihre Anfrage, **bitte** mit der Angabe Ihres **Namens, Firmen/Wohnanschrift, Mail, Telefonnummer.**

Kontakt: Fr. Huemer unter 0664/103 1495 oder elisabeth.huemer@bestreal.at.

Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer/Eigentümer mitgeteilt. Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

*If you are interested, please send me your request, including your **name, company/home address, email, and telephone number.***

*Contact: Ms. Huemer at 0664/103 1495 or elisabeth.huemer@bestreal.at.*

*The energy performance certificate will be provided at a later date. Some photos are AI-generated.*

*All information has been provided to us by the Seller/Owner. All information is provided without guarantee, subject to errors and changes.*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap