

Ruhig gelegene 2 Zimmer-Eigentumswohnung Nähe Krottenbachstraße



Objektnummer: 99060

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	141,67 €
USt.:	15,79 €
Provisionsangabe:	

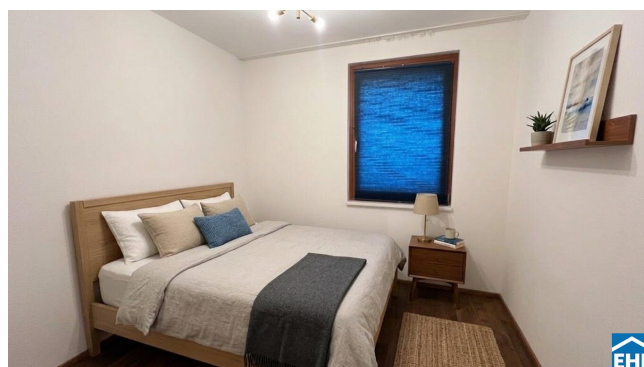
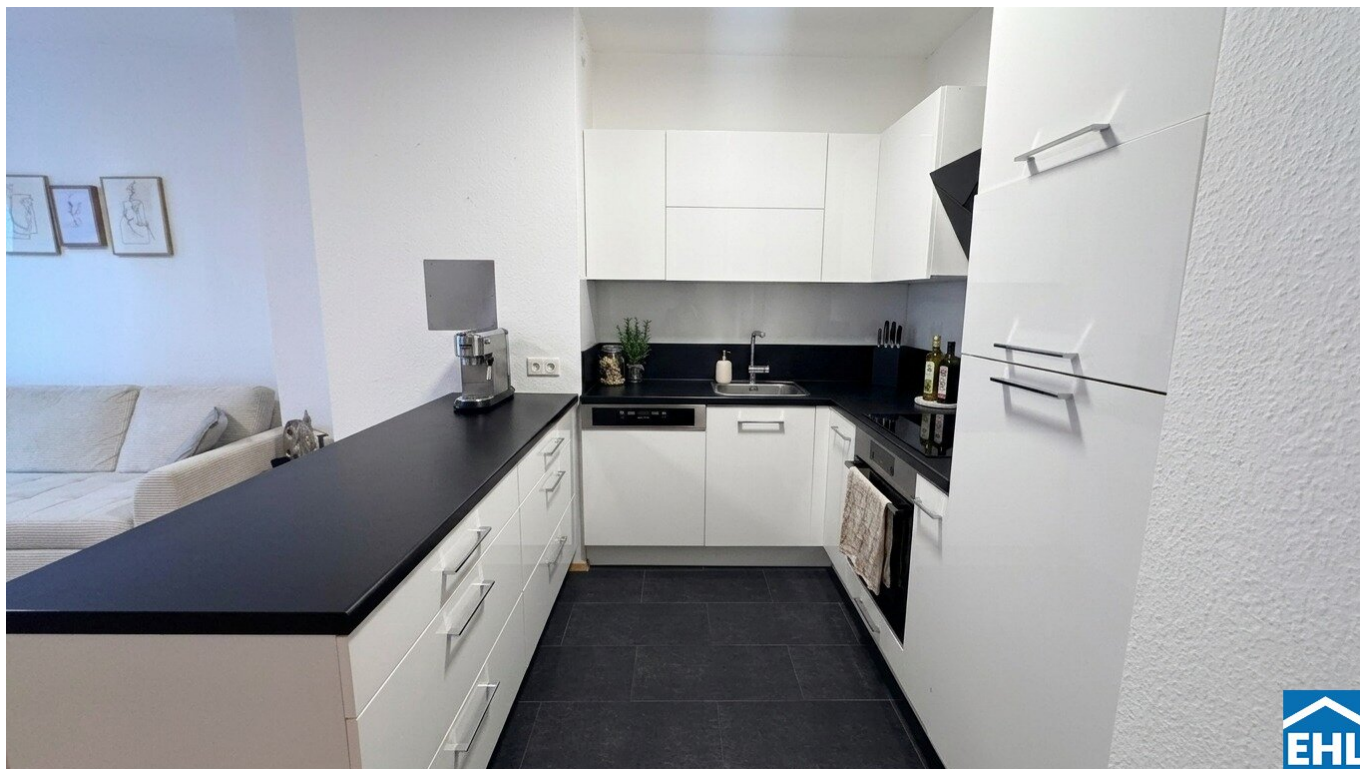
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

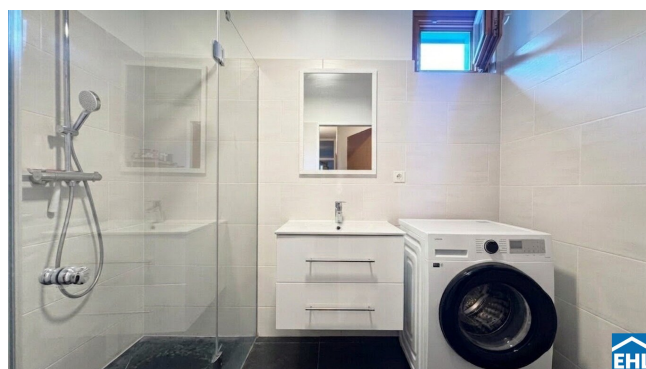
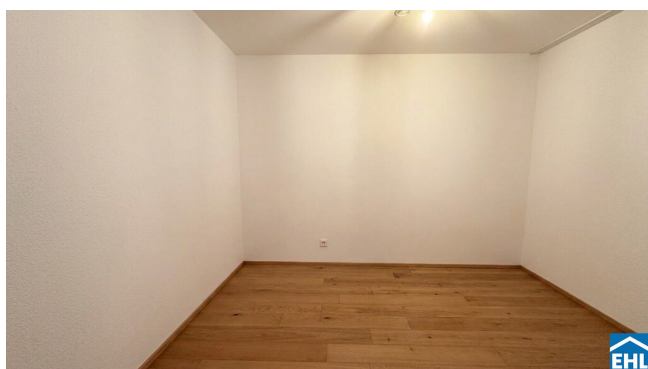
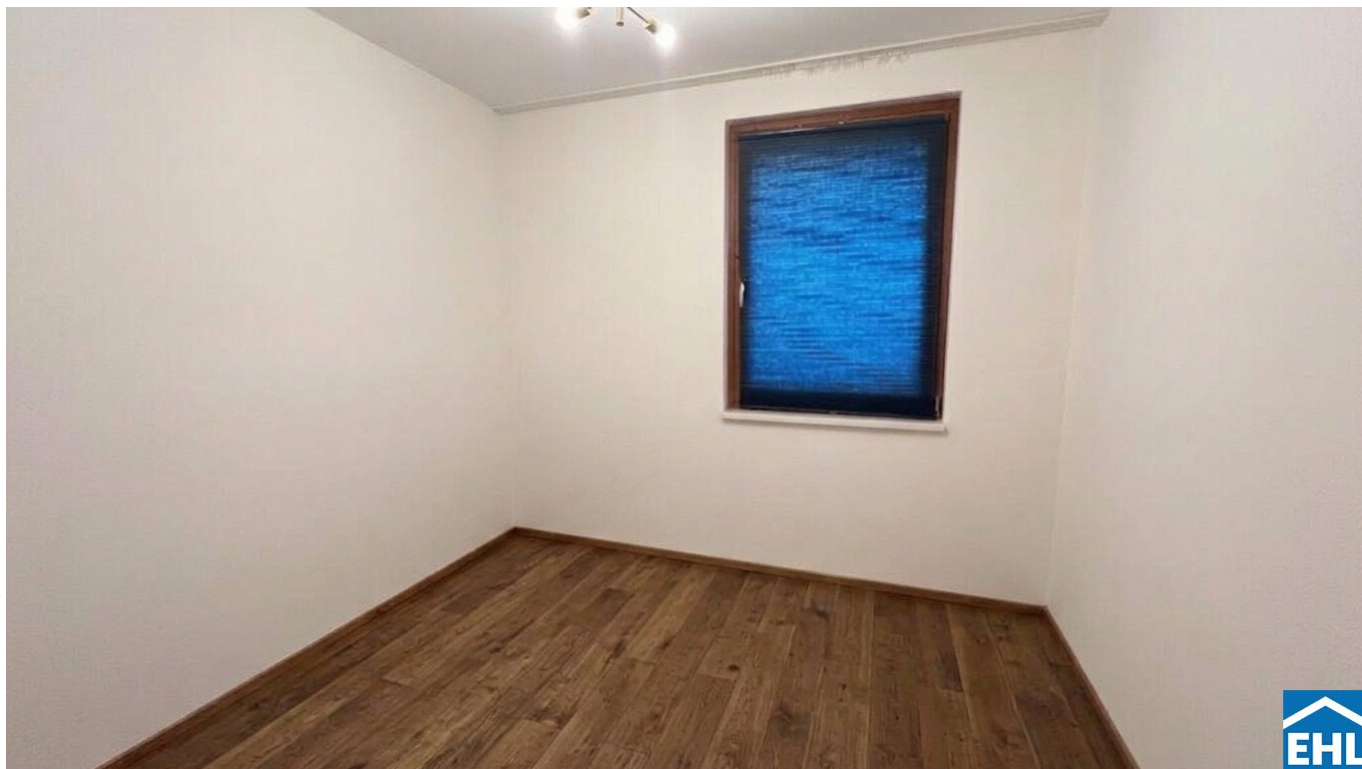
Ihr Ansprechpartner

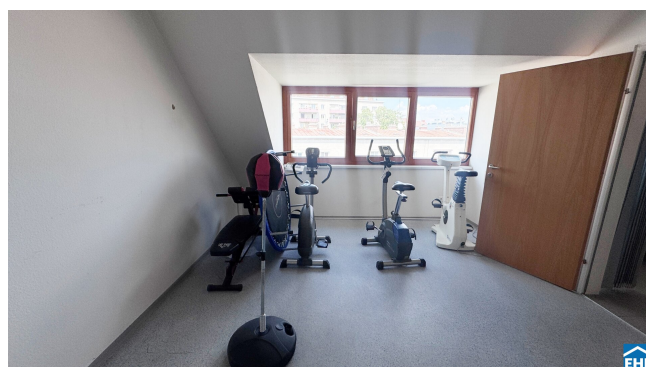


Julie Wittrich

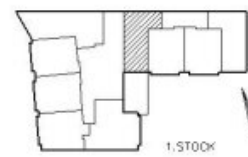
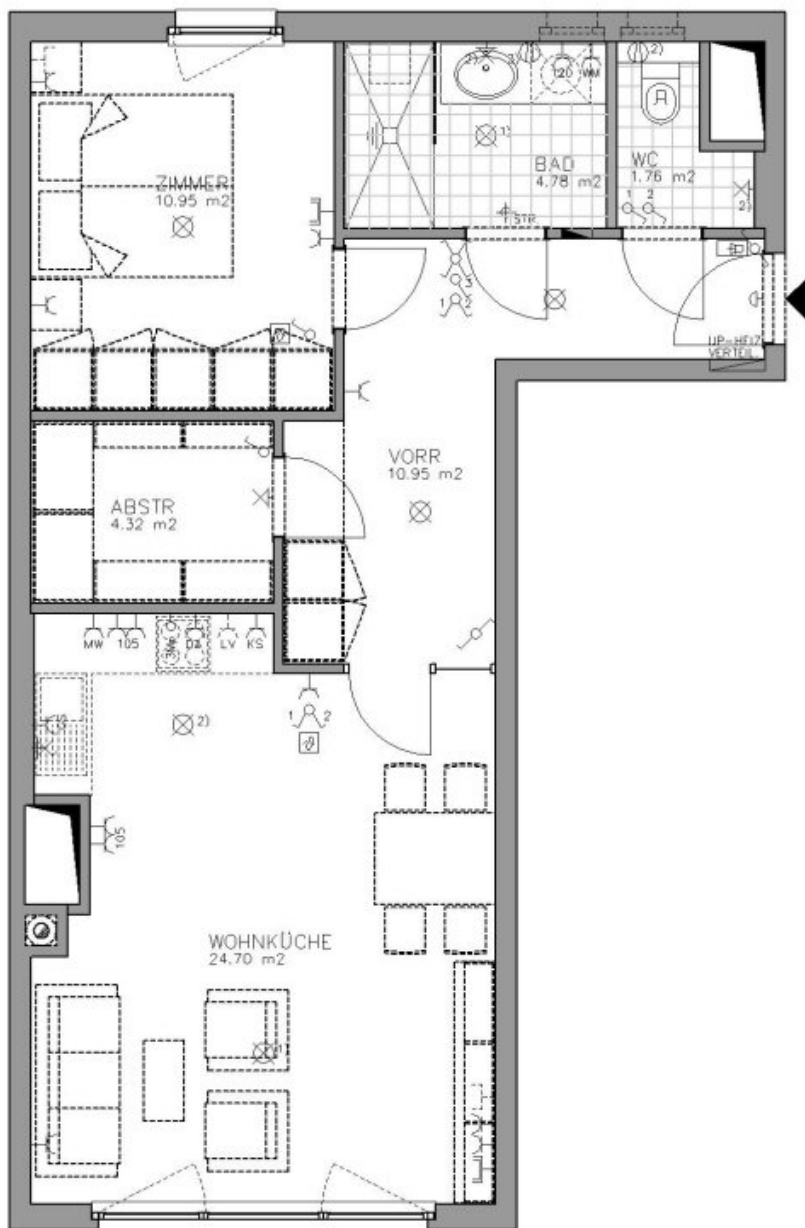
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien











STIEGE	2
GESCHOSS	1.00
WOHNUNGSNUMMER	2/06
WOHNUNGSTYP	A
WOHNFLÄCHE	57.46
LOGGIA	0
GESAMTFLÄCHE	57.46
GARTEN	0
TERRASSE	0
BALKON	0

- TRAGENDE WAND
- NICHT TRAGENDE WAND
- HERAUSNEHMBARE WAND



Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage in attraktiver Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks. Das Gebäude liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Einbahnstraße zwischen Krottenbachstraße und Hutweidengasse und verbindet angenehme Wohnruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Der helle Wohnbereich samt integrierter, voll ausgestatteter Küche ist nach Süden ausgerichtet, während sich das Schlafzimmer in angenehmer Nordlage befindet. Das Badezimmer mit kleinem Fenster verfügt über einen Waschtisch sowie eine großzügige, barrierefreie Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist separat angeordnet. Ein geräumiger Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das durchdachte Raumangebot ab.

Ein eigenes Kellerabteil sowie Weinkellerabteil sind der Wohnung zugeordnet. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein liebevoll gestalteter Innenhofgarten sowie eine großzügige Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach zur Verfügung – ideale Rückzugsorte zum Entspannen. Ein Fitnessraum samt Sanitäreinrichtungen und eine Sauna lassen keinerlei Wünsche offen. Ein weiterer Pluspunkt ist die barrierefreie Bauweise des Hauses, die ein komfortables Wohnen für alle Generationen ermöglicht. Eine Tiefgarage befindet sich direkt im Haus. Stellplätze können bei der APCOA angemietet werden.

Lage & Infrastruktur

Die ausgezeichnete Lage bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Bildungsstufen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene Hugo-Wolf-Park lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Autobuslinie 35A befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleistet eine komfortable Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu den umliegenden Verkehrsknotenpunkten.

Die Wohnung ist aktuell noch befristet vermietet und steht ab dem 1. Dezember 2026 zur Verfügung.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass die gekennzeichneten Bilder teilweise mit Hilfe von KI bearbeitet wurden.

Die Vermittlungsprovision beträgt **3 % des Kaufpreises** zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.



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.