

**# SQ - MAISONETTE - 3 ZIMMERWOHNUNG MIT  
TERRASSE - DACHGESCHOSS - ERSTBEZUG - 1190 WIEN**



**Objektnummer: 21083**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,16
<b>Gesamtmiete</b>	1.950,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.575,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.773,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,60 €
<b>USt.:</b>	177,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



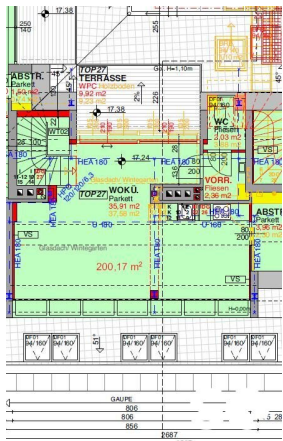
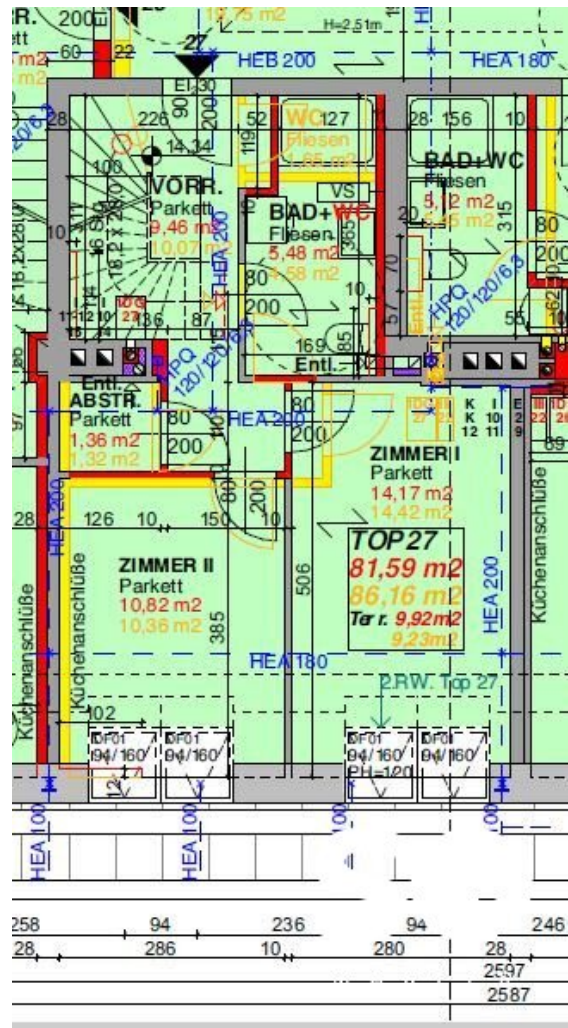
**B.A. Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7

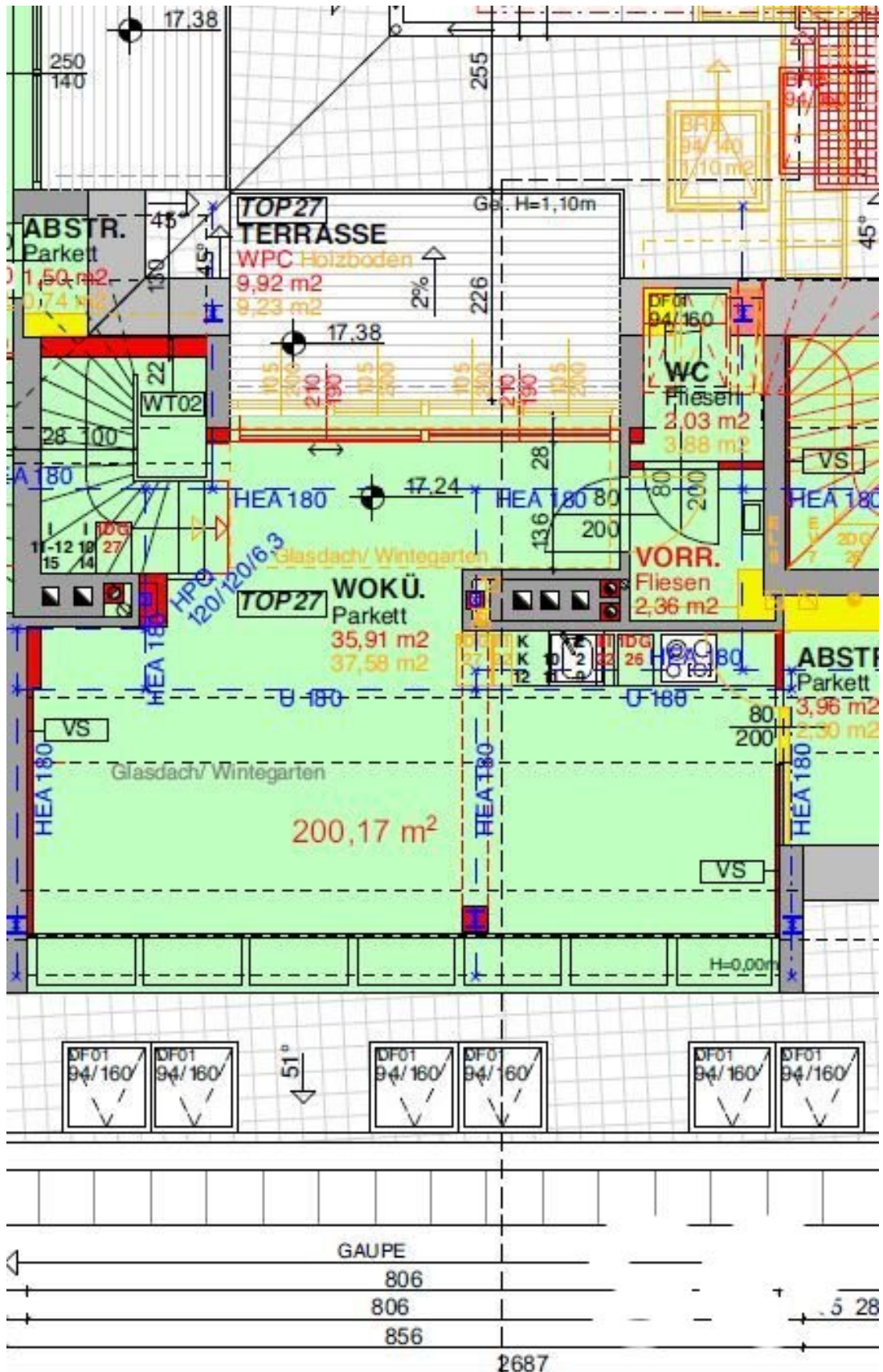












## Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Maisonettewohnung – Erstbezug in 1190 Wien

**Adresse:** Krottenbachstraße, 1190 Wien

**Objektart:** Dachgeschosswohnung/Maisonette

**Etage:** 2. Dachgeschoss

**Bezug:** Erstbezug

### Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Maisonettewohnung** befindet sich in attraktiver Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie einen ruhigen Balkon mit Blick in den Innenhof.

Mit einer **Wohnnutzfläche von 81,59 m<sup>2</sup>** und einer **Terrasse von ca. 9,29 m<sup>2</sup>** (gewichtete Fläche gesamt **84,66 m<sup>2</sup>**) bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause für Paare oder junge Familien.

### Raumaufteilung

- **Wohnküche** mit integrierter Küche und direktem Zugang zur **Terrasse (Innenhoflage)**
- **2 Schlafzimmer 1.Etage**
- **Badezimmer** mit
  - Dusche
  - WC
  - Handwaschbecken
- **Separates WC**
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse ca. 9,29 m<sup>2</sup>

## Ausstattung & Highlights

- Erstbezug
- **Fußbodenheizung**
- Moderne, voll ausgestattete **Küche vorhanden**
- Geräumiges Badezimmer
- Ruhige Innenhofausrichtung der Terrasse
- Hochwertige Materialien und zeitgemäßer Wohnkomfort

## Flächenübersicht

- Wohnnutzfläche: **81,59 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: **ca. 9,2 m<sup>2</sup>**
- Gewichtete Gesamtfläche: **84,66 m<sup>2</sup>**

## Konditionen

- **Miete:** € 1.950,- pro Monat  
*(inkl. Betriebskosten und USt.)*
- **Kauti**on: 3 Bruttomonatsmieten

## Kontakt

**Arkadi Moullaev, BA**

? E-Mail: [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

? Telefon: 0676 844 299 202

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap