

**# SQ - ELEGANTE 3 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON -  
DACHGESCHOSS - ERSTBEZUG - 1190 WIEN**



**Objektnummer: 21085**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,95 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,38 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,16
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.306,27 €
Kaltmiete	1.445,45 €
Betriebskosten:	139,18 €
USt.:	144,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



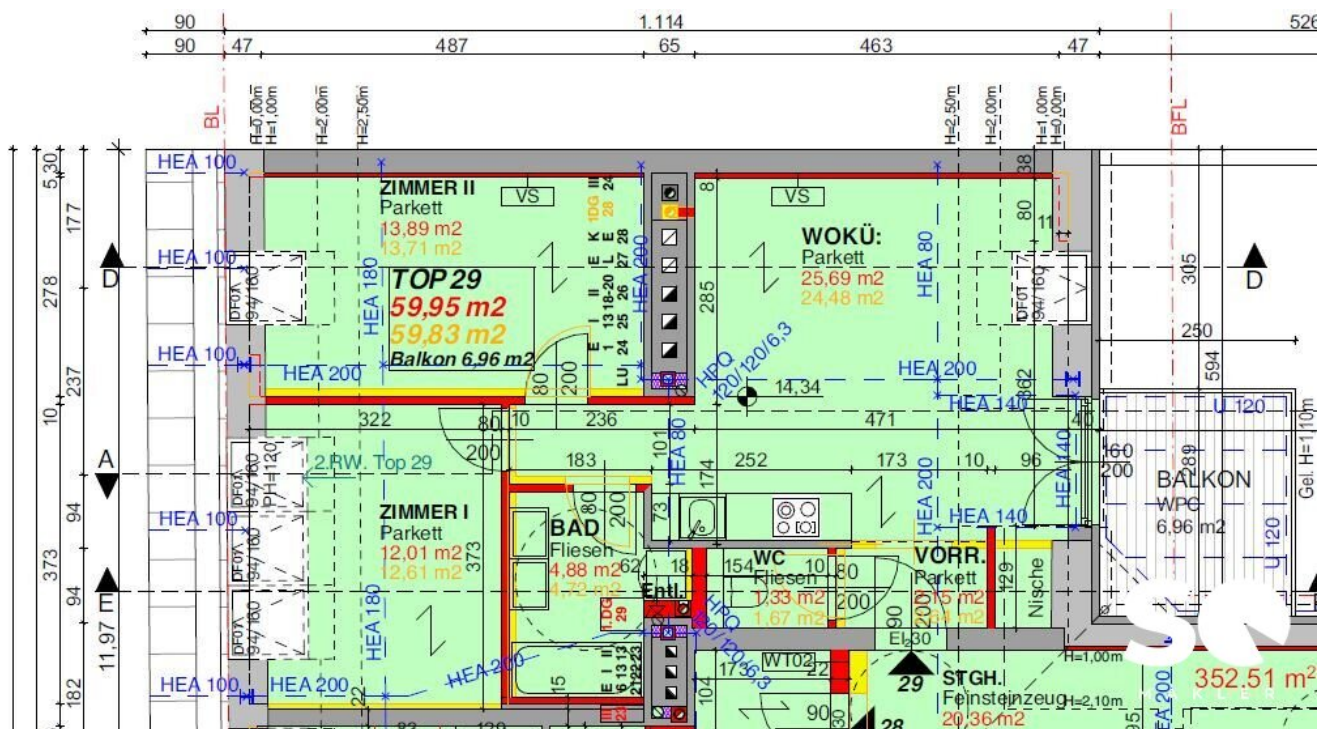
**B.A. Arkadi Moullaev**

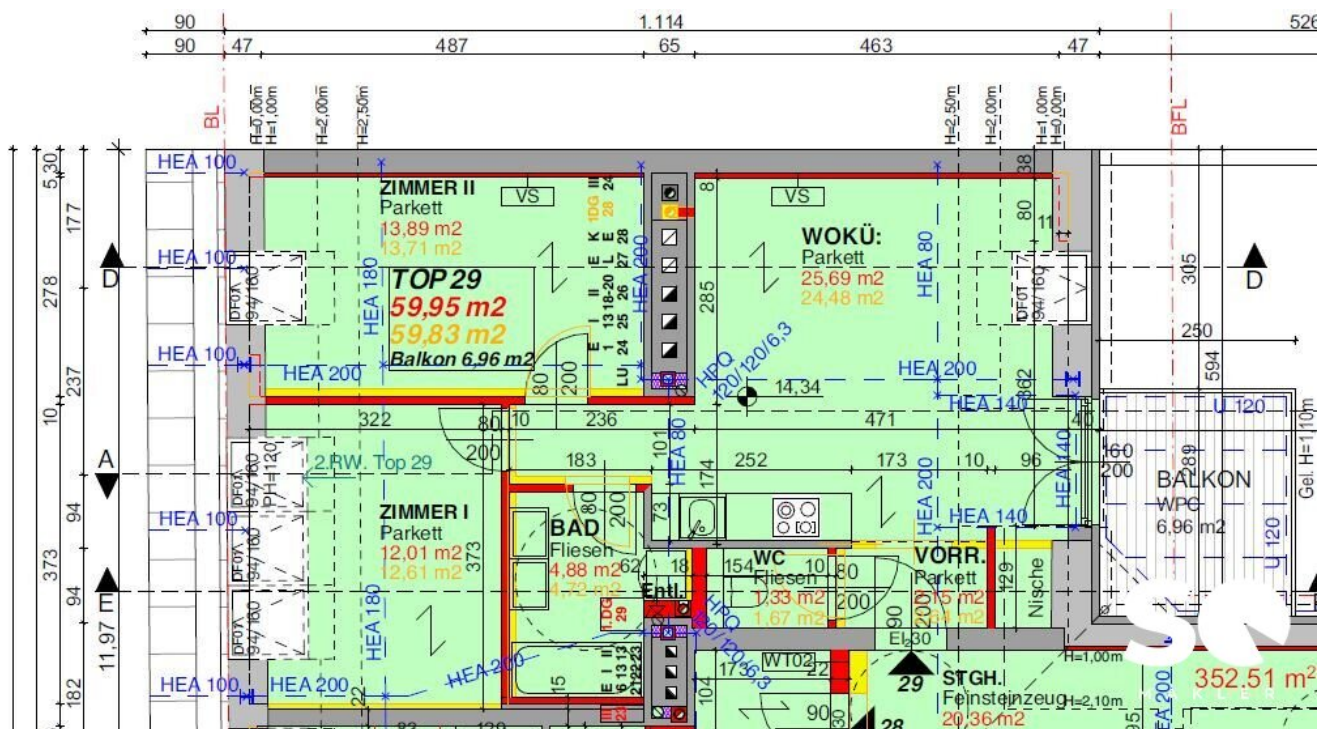
STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7











# Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung – Erstbezug in 1190 Wien

**Adresse:** Krottenbachstraße, 1190 Wien

**Objektart:** Dachgeschosswohnung

**Etage:** 2. Dachgeschoss

**Bezug:** Erstbezug

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** 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 59,95 m<sup>2</sup>** und einem **Balkon von ca. 6,96 m<sup>2</sup>** (gewichtete Fläche gesamt **63,43 m<sup>2</sup>**) bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause für Paare oder kleine Familien.

## Raumaufteilung

- **Wohnküche** mit integrierter Küche und direktem Zugang zum **Balkon (Innenhoflage)**
- **2 Schlafzimmer**
- **Badezimmer** mit
  - Dusche
  - Badewanne
  - WC
  - Handwaschbecken
- **Separates WC**
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss



- **Balkon** ca. 6,96 m²

## Ausstattung & Highlights

- Erstbezug
- **Fußbodenheizung**
- Moderne, voll ausgestattete **Küche vorhanden**
- Helles Badezimmer mit Fenster
- Ruhige Innenhofausrichtung des Balkons
- Hochwertige Materialien und zeitgemäßer Wohnkomfort

## Flächenübersicht

- Wohnnutzfläche: **59,95 m²**
- Balkon: **ca. 6,96 m²**
- Gewichtete Gesamtfläche: **63,43 m²**

## Konditionen

- **Miete:** € 1.590,– pro Monat  
*(inkl. Betriebskosten und USt.)*
- **Kautiön:** 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