

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



**sq**  
MAKLER

**Objektnummer: 21081**

**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>                   | 76,94 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 26,38 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,16                         |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.990,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.630,42 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.809,09 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 178,67 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 180,91 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

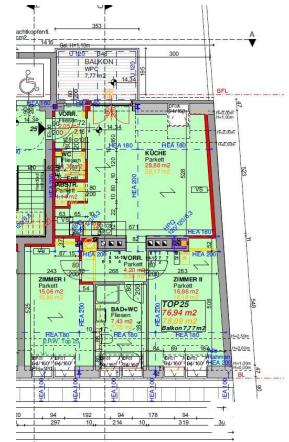
## Ihr Ansprechpartner

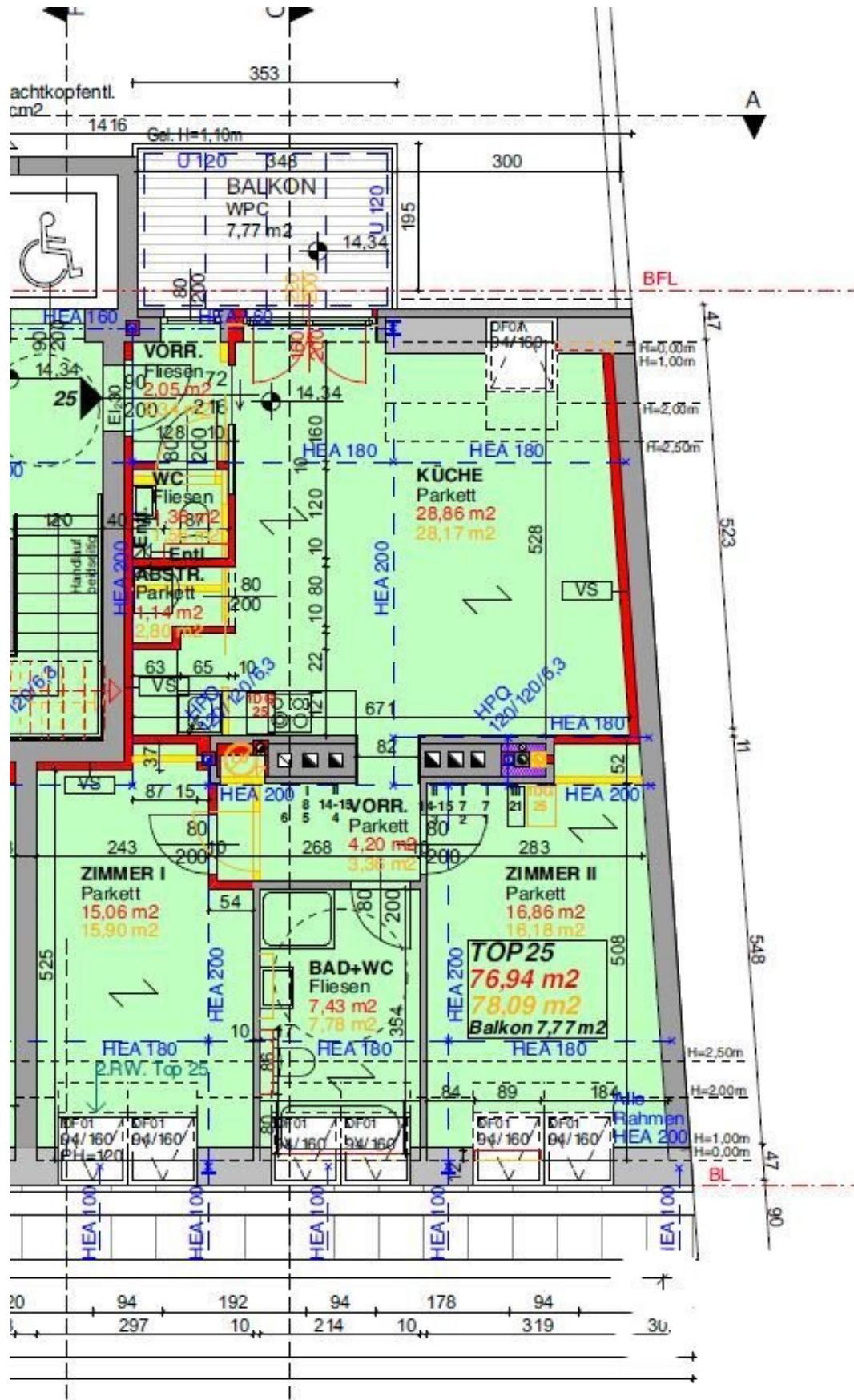


**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7







# Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-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 76,94 m<sup>2</sup>** und einem **Balkon von ca. 7,77 m<sup>2</sup>** (gewichtete Fläche gesamt **80,83 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
  - Fenster
- **Separates WC**

- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Balkon** ca. 7,77 m<sup>2</sup>

## Ausstattung & Highlights

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

## Flächenübersicht

- Wohnnutzfläche: **76,94 m<sup>2</sup>**
- Balkon: **ca. 7,77 m<sup>2</sup>**
- Gewichtete Gesamtfläche: **80,83 m<sup>2</sup>**

## Konditionen

- **Miete:** € 1.990,– pro Monat  
*(inkl. Betriebskosten und USt.)*
- **Kaution:** 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