

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



Objektnummer: 21081

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,38 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,16
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.630,42 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	178,67 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

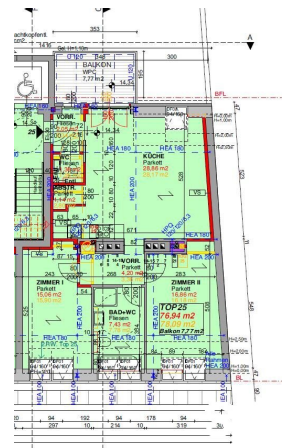
Ihr Ansprechpartner

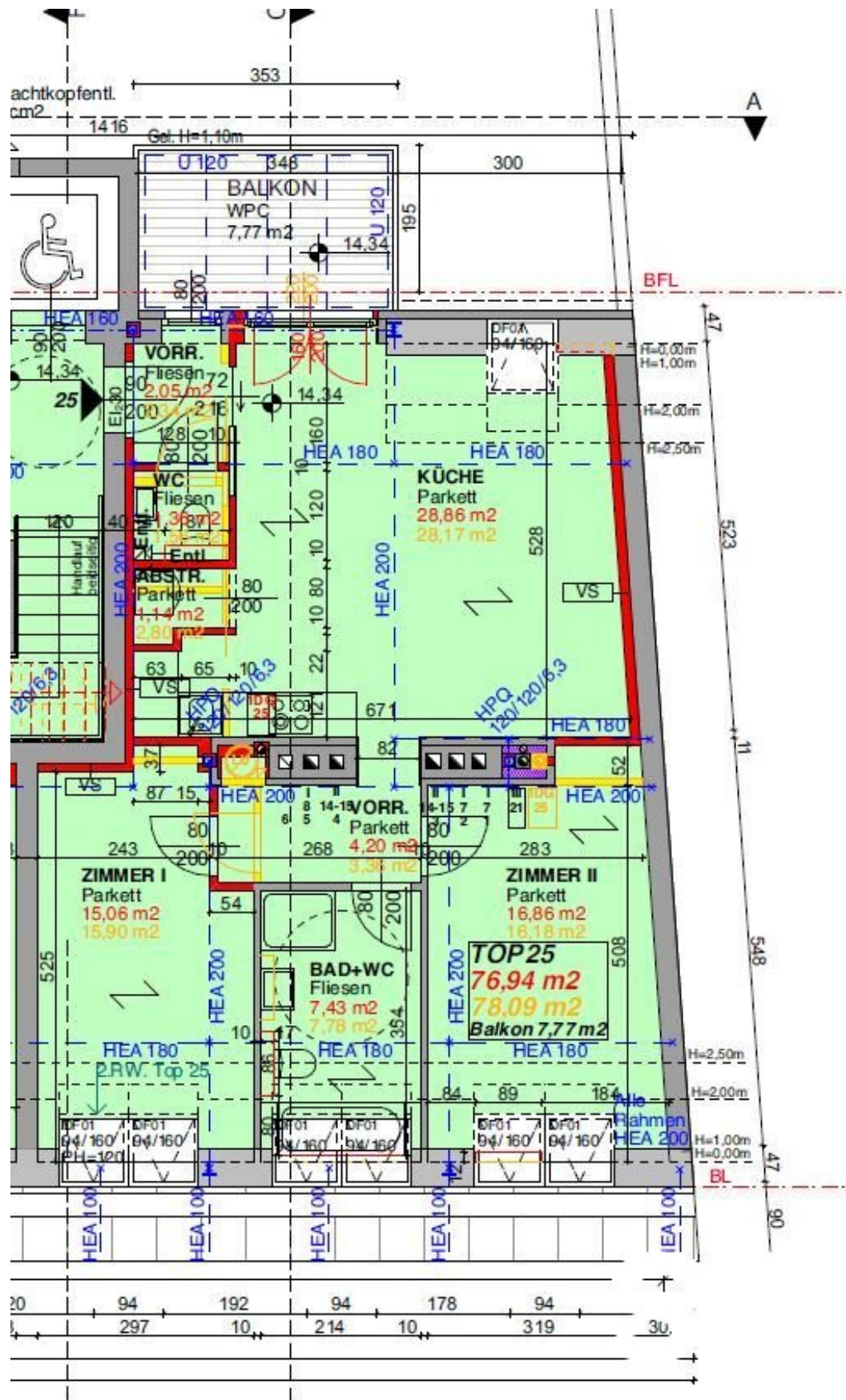


B.A. Arkadi Moullaev

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 76,94 m²** und einem **Balkon von ca. 7,77 m²** (gewichtete Fläche gesamt **80,83 m²**) 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 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: **76,94 m²**
- Balkon: **ca. 7,77 m²**
- Gewichtete Gesamtfläche: **80,83 m²**

Konditionen

- **Miete:** € 1.990,– pro Monat
(inkl. Betriebskosten und USt.)
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Kontakt

Arkadi Moullaev, BA

? E-Mail: 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