

**ERSTBEZUG | GARTENWOHNUNG | PROVISIONSFREI**



Schlafzimmer | Ausgang in den Garten

**Objektnummer: 1609\_42268**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,27 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	910.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Vertu







**Einbauelemente**  
 • Raumbühne  
 • Wandfensterbank  
 • Durchlauf-Türschwelle  
 • Abstellfläche  
 • Kleinfenster  
 • Kleinfensterbank  
 • Kleinfensterbank

**HAWLIK GERGINSKI**  
 ARCHITEKTEN ZT GMBH

**Raiffeisen WohnBau** **RE/MAX First**

Krottenbachstraße 182  
1190 Wien

1. Dachgeschoss

4 Zimmer	
Wohnfläche gesamt	ca. 91,43 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 190,27 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 11,15 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	ca. 37,21 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m

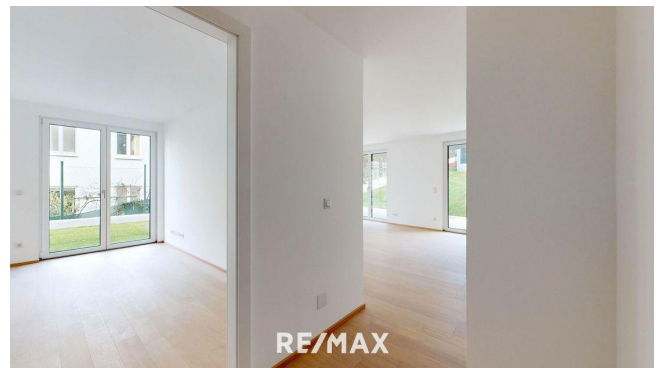
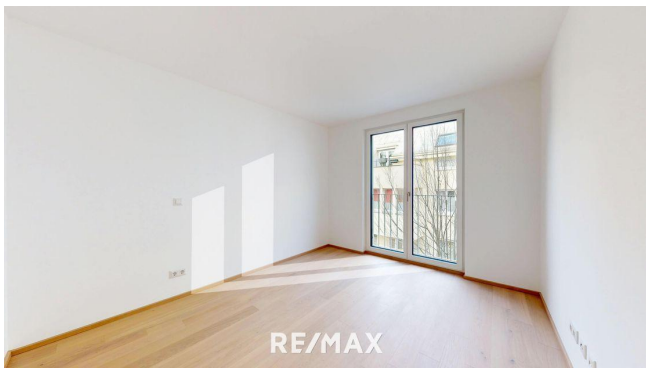
Stage 1 | Top 7  
 1. Dachgeschoss

Schnitt  
 400  
 300  
 200  
 100  
 0

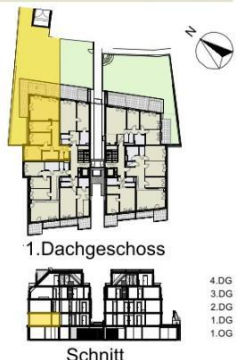
Planzahl  
 18.10.2024



Einbauelemente sind durchweg mit Verputz mit einem ca. 2 cm dicken Putz mit einer dicken, gelben, feinen- und grobkörnigen Sand- und Kiesmischung versehen. Die Platten- und Wandlatten für die Raumbühnen sind durchgehend mit einer ca. 2 cm dicken, gelben, feinen- und grobkörnigen Sand- und Kiesmischung versehen. Die Platten- und Wandlatten für die Raumbühnen sind durchgehend mit einer ca. 2 cm dicken, gelben, feinen- und grobkörnigen Sand- und Kiesmischung versehen.



Krottenbachstraße 182  
1190 Wien



Stiege 1	Top 7
	1. Dachgeschoss
<b>4 Zimmer</b>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 91,43 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 150,27 m <sup>2</sup>
Einlagerung	ca. 11,17 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	ca. 37,21 m <sup>2</sup>
<b>Raumhöhe</b>	<b>ca. 2,52 m</b>

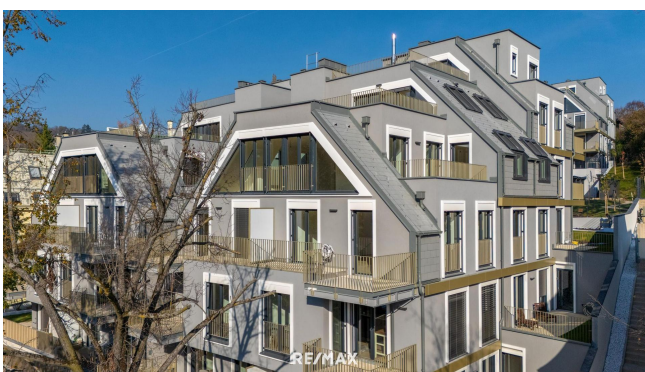
Planland  
19.11.2024

-  Ersatzpflanzung
- H Raumhöhe
- HK Handuchheizkörper
- OL Oberlicht Dreh- oder Drehkipp
- OL FIX Oberlicht FIX
- RR Regenrohr
- KLIMA Klimagerät
-  Öffnungsflügel Fenster
-  Öffnungsflügel Tür/Fensterflügel



 **HAWLIK GERGINSKI**  
ARCHITECTEN ZT GMBH 

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich bei der Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Nicht abgedeckt sind die Kosten für die Boden- und Deckenarbeiten und die Kosten für die Kleinfertigbauarbeiten. Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Unweit der bekannten Neustifter Heurigen entsteht am Fuße des Hackenberges in der Krottenbachstraße ein qualitativ hochwertiges Wohnbauprojekt. Durch die Südhanglage werden die Wohnungen optimal belichtet und bieten eine schöne Aussicht. Top 07 – GARTENWOHNUNG Diese exklusive Gartenwohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 91,56 m<sup>2</sup> und ist durchdacht aufgeteilt in: - 1 Wohn-Essbereich - 3 Schlafzimmer - 1 Badezimmer mit Toilette - 1 separate Toilette - Kellerfläche: 10,66 m<sup>2</sup> - Terrassenfläche: 37,21 m<sup>2</sup> - Gartenfläche: 150,27 m<sup>2</sup> Ausstattung: Fußbodenheizung, Eichenparkettböden, Home-Delivery Space, Vorbereitung für E-Ladestationen, in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Moderne Fenster und ein zentraler Aufzug sorgen für zusätzlichen Komfort. Lage: Exklusive Lage am Fuße des Hackenbergs - Vor der Türe verkehrt die Buslinie 35A, mit dieser erreichen Sie die Schnellbahnstation "Krottenbachstraße" der Linie S45 sowie die U-Bahn Station "Nußdorferstraße" der Linie U6. Ein Garagenplatz ist ab 39.000 € zum Kauf verfügbar. Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Fotos: © Irene Schanda (Beispielfotos Einrichtung)

---

---