

**ERSTBEZUG | DACHGESCHOSSWOHNUNG |  
PROVISIONSFREI**



Beispielfoto

**Objektnummer: 1609\_42271**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	95,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 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>	834.800,00 €

## Ihr Ansprechpartner



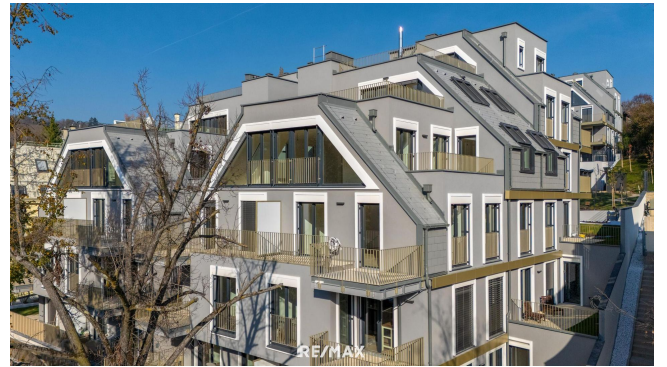
### Karin Prosenik-Resch

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 Verfügung.







Krottenbachstraße 182  
1190 Wien



2. Dachgeschoss



4.DG  
3.DG  
2.DG  
1.DG  
1.OG

Schnitt

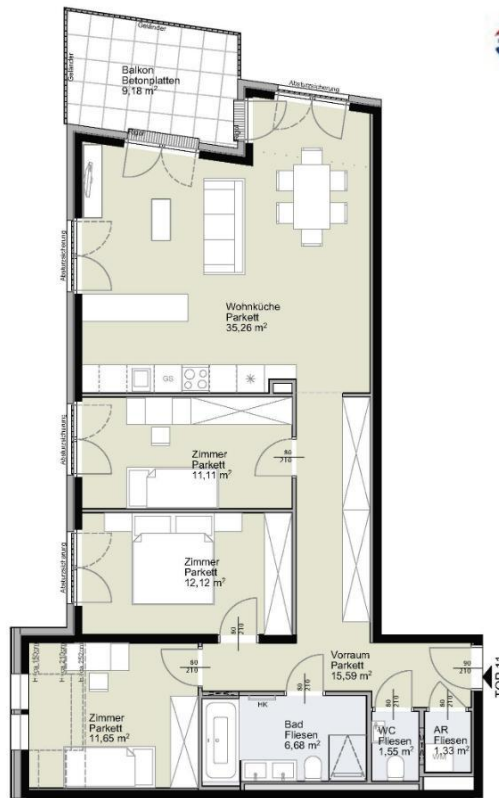
Stiege 1 Top 11  
2. Dachgeschoss

4 Zimmer

**Wohnfläche gesamt** ca. 95,29 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 9,18 m<sup>2</sup>  
Einlagerung ca. 11,37 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,52 m

Planstand 03.04.2023



H Raumhöhe  
HK Handtuchheizkörper  
OL Oberlicht Dreh- oder Drehkipp  
OL FIX Oberlicht FIX  
RR Regenrohr  
KLIMA Klimagerät  
Öffnungsfügel Fenster  
Öffnungsfügel TÜR/Fenstertür



## Objektbeschreibung

Unweit der bekannten Neustifter Heurigen entsteht am FuÙe des Hackenberges in der KrottenbachstraÙe ein qualitativ hochwertiges Wohnbauprojekt. Durch die Sùdhanglage werden die Wohnungen optimal belichtet und bieten eine schùne Aussicht. Top 11 – Dachgeschosswohnung mit Balkon Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 95,29 m<sup>2</sup>, die sich durch folgende Räume auszeichnet: - 1 Wohn-Essbereich - 3 Schlafzimmer - 2 Badezimmer - 2 WC - Kellerfläche: 11,37 m<sup>2</sup> - Balkonfläche: 9,18 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 FuÙe des Hackenbergs - Vor der Tùre verkehrt die Buslinie 35A, mit dieser erreichen Sie die Schnellbahnstation "KrottenbachstraÙe" der Linie S45 sowie die U-Bahn Station "NuÙdorferstraÙe" der Linie U6. Ein Garagenplatz ist ab 39.000 € zum Kauf verfügbar. Die beigefügten Fotos sind unverbindliche Visualisierungsbeispiele für mögliche Einrichtungsideen. Fotos: © Irene Schanda

---

---