

**ERSTBEZUG | BALKONWOHNUNG | PROVISIONSFREI**



Haus 3 Top 5

**Objektnummer: 1609\_42284**

**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>Wohnfläche:</b>	81,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 7,62
<b>Kaufpreis:</b>	817.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



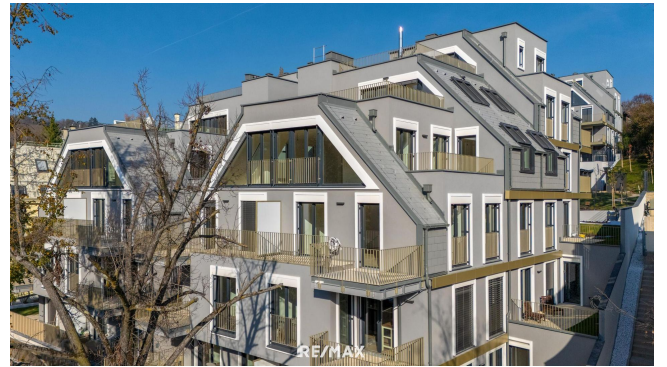
### Karin Prosenik-Resch

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.





## 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 05 – Balkonwohnung im 1. Dachgeschoss Die moderne Dachgeschosswohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 66,00 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in: - 1 Wohn-Essbereich - 3 Schlafzimmer - 1 Badezimmer mit Toilette - 1 separate Toilette - Kellerfläche: 3 m<sup>2</sup> - Balkonfläche: 8,92 m<sup>2</sup> - Terrassenfläche: 4,09 m<sup>2</sup> Ausstattung: Fußbodenheizung, Eichenparkettböden, umweltbewußte Luftwärmepumpe, 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

---

---