

## **Exklusives Penthouse in traumhafter Lage mit phänomenalem Ausblick**



**Objektnummer: 20070**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße 162
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	217,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 33,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	3.795,00 €
Kaltmiete (netto)	3.004,24 €
Kaltmiete	3.450,00 €
Betriebskosten:	445,76 €
USt.:	345,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**











Krottenbachstraße 162  
1190 Wien

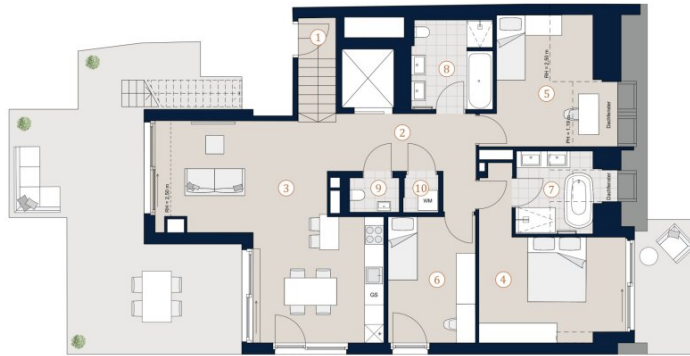
Top 9 - 2. Dachgeschoß

<b>Wohnfläche</b>	<b>105,74 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>112,07 m<sup>2</sup></b>
1 Vorraum	1,45 m <sup>2</sup>
2 Vorraum	9,33 m <sup>2</sup>
3 Wohnküche	32,29 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	16,61 m <sup>2</sup>
5 Zimmer	17,01 m <sup>2</sup>
6 Zimmer	10,56 m <sup>2</sup>
7 Bad	8,81 m <sup>2</sup>
8 Bad	6,81 m <sup>2</sup>
9 WC	1,61 m <sup>2</sup>
10 Abstellraum	1,26 m <sup>2</sup>

Übersicht



Dachterrasse



2.Dachgeschoß



A3 | M 1:100 0 5



## Objektbeschreibung

Purer Luxus - mit dem Lift direkt in Ihre Dachterrassen-Wohnung.

Über den Weinbergen von Döbling und den Dächern Wiens lässt Sie dieses Penthouse sprichwörtlich im siebten Himmel schweben. In diesem großzügigen, luxuriösen Apartment mit phänomenalem Ausblick stellt sich unwillkürlich ein Gefühl von Weite und Exklusivität ein. Von der großen, südwestlichen Terrasse, die an den geräumigen Wohn- und Kochbereich anschließt, lassen sich Nachmittagsstunden und Sonnenuntergänge uneingeschränkt genießen. Für den perfekten Morgen sorgt auf gleicher Ebene eine nordöstlich gelegene Terrasse, die an eines der Schlafzimmer angrenzt. Nurglas-Geländer der Terrassen verstärken auf elegante Weise das Gefühl der Grenzenlosigkeit. Als Krönung bietet die weitläufige Dachterrasse ein 360°- Panorama und ein Wellnesserlebnis de luxe: Während Ihr Körper im Wassersprudelbad des Outdoor-Whirlpools regeneriert, entspannt der Blick in die Ferne Seele und Gemüt.

Diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung verfügt über knapp 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Terrassen auf Wohnebene sowie eine Dachterrasse. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse 1
- Gästetoilette
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Bad en Suite und Zugang zur Terrasse 2
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse 1
- Terrasse 2
- Dachterrasse inkl. Whirlpool und Sonnensegel

Optional kann im Haus auch ein KFZ Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für zusätzlich monatlich EUR 150,00 angemietet werden.

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 <350m

Apotheke <550m

Klinik <1.850m

Krankenhaus <2.300m

**Kinder & Schulen**

Schule <775m

Kindergarten <500m

Universität <1.875m

Höhere Schule <2.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <675m

Einkaufszentrum <3.200m

**Sonstige**

Geldautomat <925m

Bank <925m

Post <550m

Polizei <1.400m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <800m

U-Bahn <2.800m

Bahnhof <2.325m

Autobahnanschluss <3.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap