

Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügiger Freifläche zur Miete!



Objektnummer: 20433
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße 162
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,79 m ²
Nutzfläche:	79,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,28 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.465,52 €
Kaltmiete (netto)	1.290,00 €
Kaltmiete	1.449,56 €
Betriebskosten:	159,56 €
USt.:	15,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

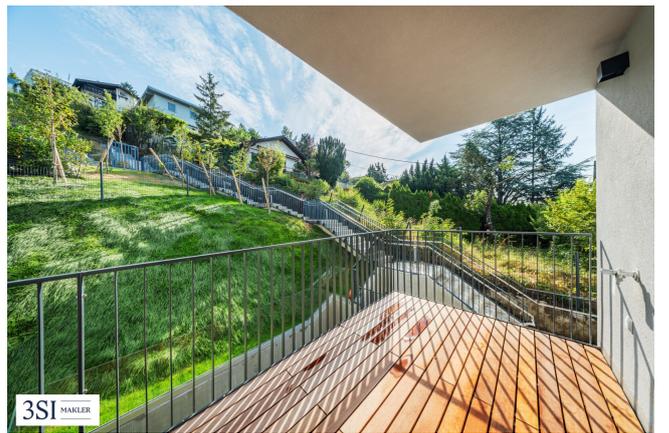


Gerhard Klein

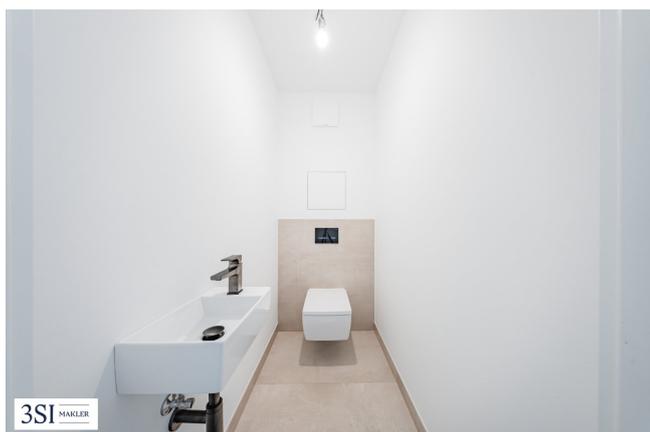
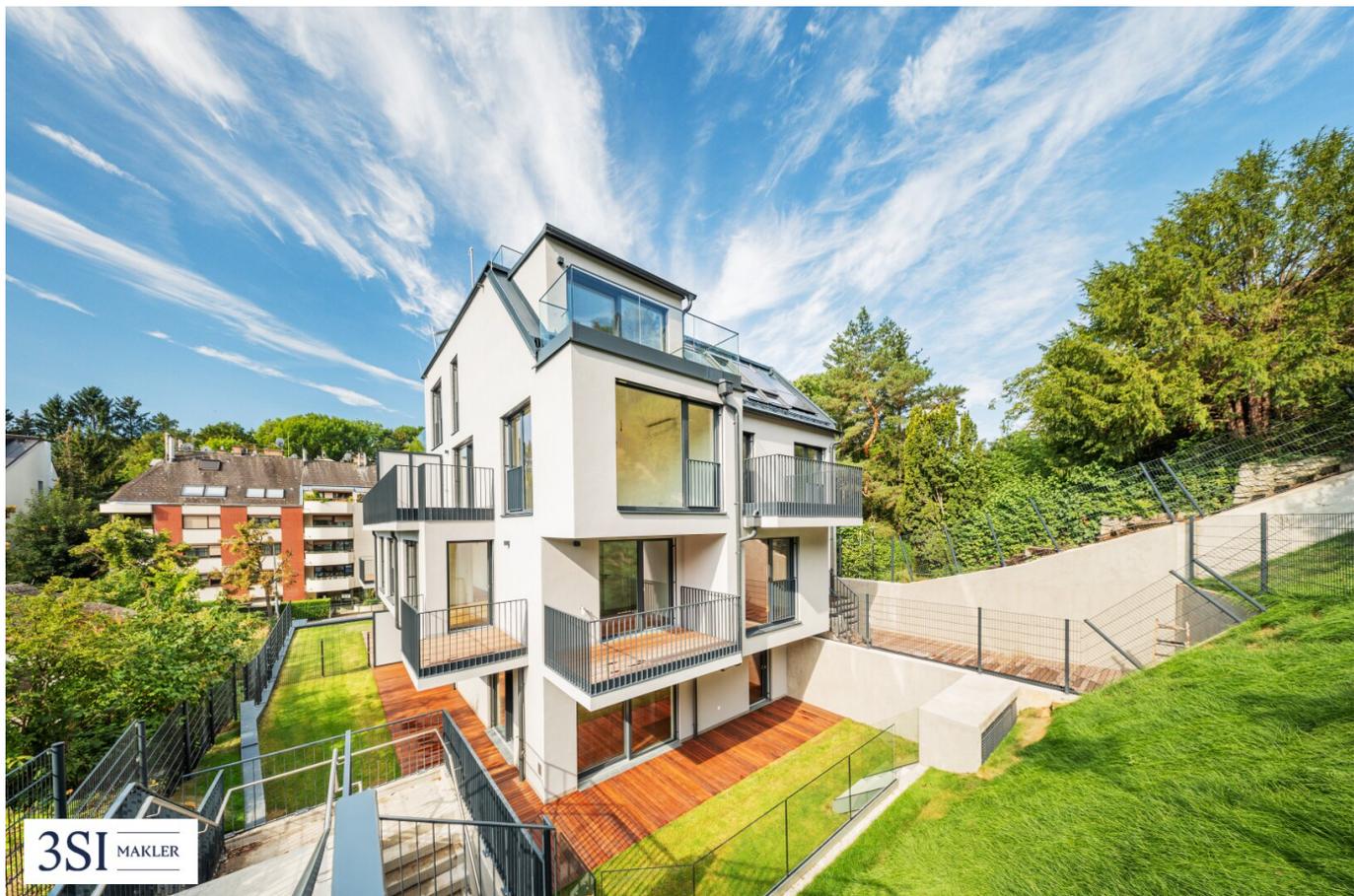












Krottenbachstraße 162
1190 Wien

Top 6 · 1. Obergeschoß

Wohnfläche 51,79 m²
Terrasse 21,41 m²
Balkon 6,61 m²

1	Vorraum	5,22 m ²
2	Wohnküche	29,09 m ²
3	Zimmer	10,28 m ²
4	Bad	5,46 m ²
5	WC	1,74 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2023

Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine stilvolle und moderne 2-Zimmer-Wohnung im ersten Liftstock eines erst kürzlich fertiggestellten Neubaus in einer ausgezeichneten Lage Wiens. Diese hochwertige Wohnung bietet Ihnen nicht nur durchdachte Raumaufteilung, sondern auch erstklassige Ausstattung und viel Platz zum Wohlfühlen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der Ihnen Zugang zu einem separaten WC sowie einem luxuriösen Badezimmer mit bodenebener Dusche verschafft. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche, die sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einer wunderschönen, 21,42 m² großen Terrasse – der perfekte Ort, um den Tag zu genießen oder Gäste zu empfangen.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls ein Highlight und bietet Ihnen Zugang zu einem 6,61 m² großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum und Erholung im Freien ermöglicht. Beide Freiflächen bieten Ihnen einen unverwechselbaren Ausblick und tragen dazu bei, dass Sie das Leben in dieser Wohnung in vollen Zügen genießen können.

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für all jene, die modernen Komfort und eine perfekte Lage in Wien suchen. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser einzigartigen Mietwohnung!

Umgebung

Der Stadtteil Sievering im Herzen von Döbling ist so ein besonderer Ort. Auf den Ausläufern des Pfaffenbergs, des Schenkenbergs und über dem Tal des Arbesbaches liegen die namhaften Sievinger Weingärten. Zwischen den Reben sitzen, regionale Schmankerl verköstigen und ein erfrischendes Glas Wein genießen. In kürzester Zeit gelangt man vom pulsierenden Wiener Stadtzentrum in den Weinort Sievering, wo Wandern auf Genuss trifft.

Anbindung:

- Vis-à-vis die Bushaltestelle der Linie 35A
- 2 Minuten Fußweg zur Linie 43B
- 20 Minuten ins Stadtzentrum mit dem Auto

- 22 Minuten öffentlich zur S + U Spittelau

- 30 Minuten öffentlich zum Schottentor

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