



#00010072820008

## Wohnen im wundervollen Neustift

1190 Wien



Kaufpreis: 447.900,00 €

Wohnfläche: 51,57 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
beate.bernleithner@riv.at  
+43 664 60 517 517 28





## BESCHREIBUNG

Exklusive Lage am Fuße des Hackenberges, eine entsprechende Ausstattung und die hauseigene Tiefgarage mit der Möglichkeit für E-Ladestationen.

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.

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. Umgeben von den Neustifter Weinbergen und dem Wienerwald werden 32 qualitativ hochwertige Wohnungen errichtet, die entweder über Eigengärten, Balkone, Loggien oder Dachterrassen verfügen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis 155 m<sup>2</sup>. Die Apartments werden sich auf mehrere Bauteile verteilen damit Privatsphäre und Individualität geboten werden kann.

Die Ausstattung umfasst hochwertigen Echtholzparkettboden, Fußbodenheizung und Vorbereitung von E-Ladestationen in der Tiefgarage. Ein Home Delivery Space, welcher eine Zustellung von Bestellungen auch in Abwesenheit ermöglichen soll, ist ebenso vorgesehen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2023
Baustatus	Im Bau
Heizung	Zentralheizung: Pellets

### FLÄCHEN

Wohnfläche	51,57 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	6,73 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	5,18 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.02.2023
Gültig bis	22.02.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	30,51
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE

Fußboden	Fliese, Parkett	Anschlüsse	Kabelfernseh- Anschluss, SAT- Anschluss
----------	-----------------	------------	---



**Maklerservice & Bewertung**

Bauart	Neubaustandard, Flachdach, Walmdach	Keller	Vollunterkellert
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Räume und Flächen	Abstellraum, Gäste WC / Toilette
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Lage	Süd-Osten





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	447.900,00 € exkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	447.900,00 € exkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Projektfolder](#)

[Verkaufsplan Haus 1 Top 9](#)

