



Wohnen in Neustift am Walde



Mehrfamilienhaus
Krottenbachstr. 287, 1190 Wien

Das Projekt

In der Krottenbachstrasse 287 entstehen 7 hochwertige Eigentumswohnungen.

Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone, die Erdgeschosswohnungen besitzen einen Eigengarten. Jede Geschosswohnung verfügt über drei Fensterfronten sodass alle Räume optimal belichtet. Perfekte Grundrisse, hochwertige Oberflächen, Fußbodenheizung und viele durchdachte Details gewährleisten einen gehobenen Wohnkomfort.

Im Dachgeschoss entsteht ein außergewöhnliches Penthouse mit Rundumblick auf die Weingärten und die grüne Landschaft des 19. Bezirks.

Das Wohnhaus verfügt über eine Tiefgarage mit PKW Abstellplätzen, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum und Einlagerungsräumen.



Die Lage

Die Krottenbachstraße ist eine Straße im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling. Sie stellt die Hauptverbindung von Oberdöbling zu den Heurigenorten Salmansdorf und Neustift am Walde her. Döbling gilt als sehr gehobener Stadtteil, oft wird er auch aus seiner historischen Entstehungsgeschichte als „Villenviertel“ bezeichnet.

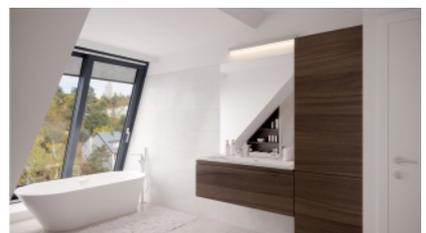
Die Lage des Mehrfamilien-Wohnhauses ist beinahe am Ende der Krottenbachstraße, fernab von innerstädtischen Trubel. Das Naherholungsgebiet Wienerwald liegt ebenso in Gehreichweite wie die zahlreichen städtischen Parkanlagen, wie zum Beispiel der Pötzleinsdorfer Schlosspark oder der Schwarzenbergpark. Die Lage besticht durch vielfältige Nahversorger, Schulen, Ärzte und Spitäler.

Trotz der relativen Nähe zur Stadtgrenze ist die Gegend hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Autobuslinie 35A, welche die direkte Verbindung zur Schnellbahnstation Krottenbachstraße S45 herstellt oder weiter zur U6-Station Nußdorfer Straße führt, erreichen Sie die City in 20 Minuten. Mit dem PKW ist die Westautobahn schnell über den Wienerwald zu erreichen.

Die Wohnungen

Top	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Terrasse Balkon	Garten	Kaufpreis
TOP 1	EG.	3	63,0 m ²	13,0 m ²	150,3 m ²	auf Anfrage
TOP 2	EG.	2	39,2 m ²	8,9 m ²	34,9 m ²	auf Anfrage
TOP 3	1. OG.	3	72,6 m ²	8,9 m ²		auf Anfrage
TOP 4	1. OG.	2	56,1 m ²	8,9 m ²		auf Anfrage
TOP 5	2. OG.	3	77,4 m ²	8,9 m ²		auf Anfrage
TOP 6	2. OG.	2	56,1 m ²	8,9 m ²		auf Anfrage
TOP 7	1. DG.	3	67,8 m ²	8,9 m ²		auf Anfrage
TOP 8*	1. + 2. DG.	4	118,6 m ²	39,8 m ²		auf Anfrage
TOP 1+3	EG. + 1. OG.	5	130,9 m ²	22,0 m ²	150,3 m ²	auf Anfrage
TOP 2+4	EG. + 1. OG.	4	90,4 m ²	17,9 m ²	34,9 m ²	auf Anfrage
TOP 7+8*	1. + 2. DG.	7	195,6 m ²	48,7 m ²		auf Anfrage
Garagenplätze						auf Anfrage

* Zusätzliche 39 m² Panoramadachterrasse mit Whirlpool gegen Aufpreis möglich.



Die Ausstattung

Die Wohnungen verfügen über zwei bis sieben Zimmer auf 40 bis 195 m².

Zur gehobenen Ausstattung zählen Eichen-Parkettböden, Terrassenböden aus Holz und großformatige Fliesen in Bad und WC. Außerdem verfügen die Wohnungen über Fußbodenheizung und Videosprechanlage.

Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Dreifachisolierverglasung tragen in Kombination mit der hocheffizienten Dämmung zu einer guten Energiebilanz des gesamten Gebäudes bei.

Im großzügigen Kellergeschoss befinden sich 8 Stellplätze, Einlagerungsräume sowie ausreichend Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze.



DI Mattia Canali - 0043 660 1779 001

CDH Immobilien GmbH
Diefenbachgasse 22/3, 1150 Wien
office@cdh-immobilien.at
www.cdh-immobilien.at