



where luxury meets comfort

KROTTENBACHSTRASSE



 WWW.RS-OPPORTUNITIES.COM

126

 OFFICE@RS-OPPORTUNITIES.COM



YOUR NEW HOME

UPSCALE DESIGNER RESIDENCE

KROTTENBACHSTRASSE 126/ 1190 WIEN

- luxuriöses Apartment in Bestlage des 19. Bezirks
- großer Balkon mit eigenem Garten
- SmartHome System
- großzügige Fensterflächen
- luxuriöses Designerapartment realisiert nach den höchsten Standards

Die 159m² große Wohnung liegt in einer bevorzugten Gegend in Döbling und ist Teil einer ruhigen Wohnanlage. Der große Eigengarten (76m²) und der Balkon (22m²) sind über das Wohnzimmer mit offener Designerküche zu erreichen und bieten viel Platz für Erholung und Entspannung.

KROTTENBACHSTRASSE 126// 1190 WIEN



EXPERIENCE LUXURY
LIVING AT ITS FINEST

Style and Elegance

RUHIGE UMGEBUNG

- zahlreiche Parkanlagen, die sich rund um die Wohnanlage befinden;
- Grünflächen und Naturparks die zum Entspannen einladen
- Öffentliche Verkehrsmittel:
Buslinie 35A direkt vor der Haustür



PEACEFUL LUXUS

EINE HERRLICHE WOHNUNG MIT 159 M² FLÄCHE ERWARTET SIE IN EINER HERAUSRAGENDEN LAGE, GEPAART MIT EXKLUSIVER AUSSTATTUNG. DIESES OBJEKT PRÄSENTIERT SICH ALS GROSSZÜGIG ANGELEGTER NEUBAU MIT FÜNF ZIMMERN SOWIE EINEM GARTEN INKLUSIVE TERRASSE. VON SÄMTLICHEN RÄUMEN AUS KÖNNEN SIE DEN ANBLICK VON GRÜN GENIESSEN. EDLER FISCHGRÄTPARKETT SCHMÜCKT DIE WOHNÄRÄUME, WÄHREND DAS WEITLÄUFIGE WOHNZIMMER OFFEN GESTALTET IST UND EINE BEMERKENSWERTE DESIGNERKÜCHE VON HÖCHSTER QUALITÄT BEHERBERGT.

DER 76 M² UMFASSENDE GARTEN IST VON DER STRASSE ABGESCHIRMT, WODURCH DIE GERÄUSCHKULISSE AUF EIN MINIMUM REDUZIERT WIRD. DIESE OASE DER RUHE BEFINDET SICH IM ERDGESCHOSS UND WIRD VON EINEM GARAGENSTELLPLATZ IM GEBÄUDE ERGÄNZT.



*Refreshing and
Relaxing*

UPSCALE DESIGNER RESIDENCE

KROTTENBACHSTRASSE 126/ 1190 WIEN

DETAILINFORMATIONEN

Wohnfläche	160m ²
Zimmer	5
Balkon	22m ²
Garten	76m ²
Stockwerk	EG
Lift	Ja
Keller	Ja
Garagenplatz	Ja
Baujahr	1999
Heizungsart	Gasetagenheizung
HWB	67,3 kWh/m ² a
Zustand	Erstbezug
Reparaturfonds	16.202,48€ (Jänner 2021)
Gesamt-BTK	621,84€
Betriebskosten	367,79 €

KROTTENBACHSTRASSE 126/ 1190



ZACHERL FABRIK

Die Zacherlfabrik ist ein orientalisierendes Bauwerk im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling. Es ist eines von vielen Gebäuden und Orten, die Anleihen bei verschiedenen Kulturen machen und dem 19. Bezirk ein einzigartiges Flair verleihen.



BAUERNMARKT UND ÖSTERREICHISCHES ESSEN

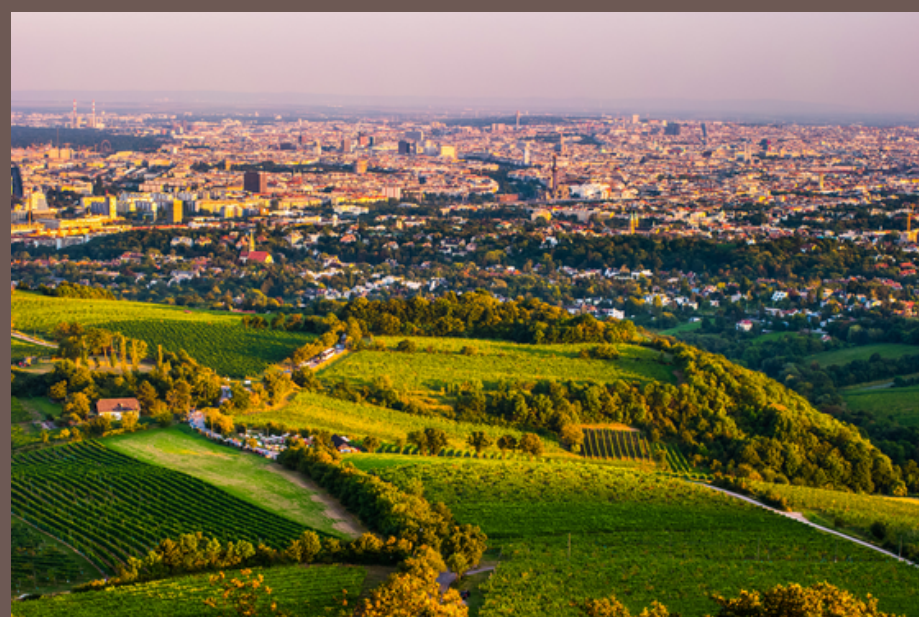
Der Wiener Heurige ist ein traditioneller Weinlokal in Wien, wo man frische lokale Weine genießen kann, oft begleitet von regionaler Küche, in einer gemütlichen und einladenden Atmosphäre, die Sie in verschiedenen Ecken finden können



AUTHENTISCHES - WIEN

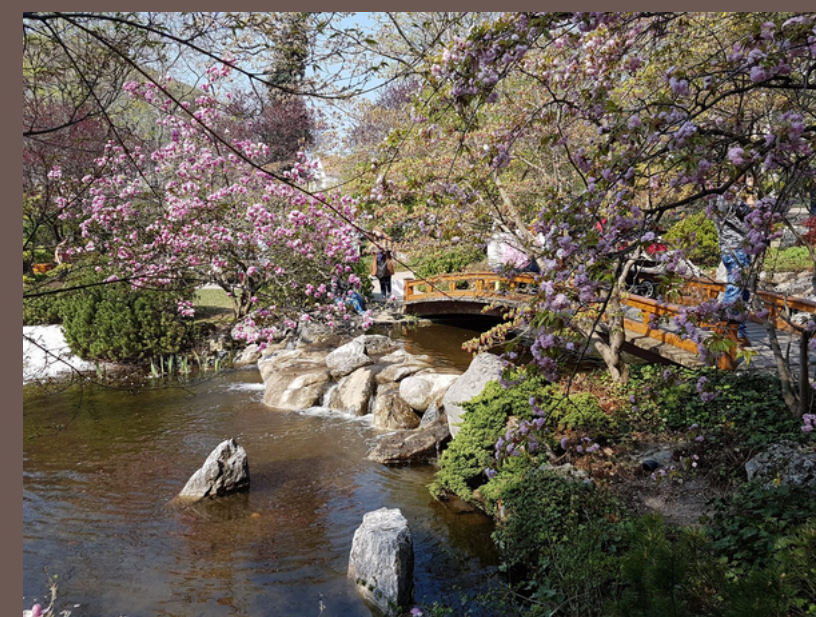
Pizza in Wien vereint traditionelles Handwerk mit kreativen Belägen, wobei gemütliche Pizzerien und moderne Cafés eine vielfältige Auswahl bieten. Von klassisch bis experimentell, die Wiener Pizzaszene ist eine köstliche Fusion aus Geschmack und Stil.

Experience something different THE AREA



WUNDERVOLLE SPAZIERGÄNGE

Viele Parks und Grünflächen laden dazu ein, sich zu erholen und zu entspannen. Die umgebenden Bäume vermitteln ein erfrischendes Gefühl, und es entsteht eine harmonische Verbindung von städtischem und natürlichem Ambiente.



EIN STÜCK JAPAN

Der Setagaya-Park ist eine grüne Oase in Tokio, die mit Ruhe und Natur lockt. Hier treffen gepflegte Gärten auf Erholungsflächen und bieten eine harmonische Flucht aus dem städtischen Trubel. Vergessen Sie nicht, dass Sie noch in Wien sind!

Elegantes INTERIEUR



EIN ÄSTHETISCH ANSPRECHENDES UND LICHTDURCHFLUTETES INTERIEUR WURDE GESCHAFFEN, DAMIT SIE SICH IN IHREN EIGENEN VIER WÄNDEN WOHLFÜHLEN.

DIE GROSSEN FENSTER IN DER GESAMTEN WOHNUNG FANGEN GROSSZÜGIG TAGESLICHT EIN UND SCHAFFEN EINE NATÜRLICHE ATMOSPHÄRE.

FÜR MOMENTE DER ENTSPANNUNG LÄDT DIE GROSSZÜGIGE TERRASSE ZUM VERWEILEN EIN, WÄHREND DER PRIVATE GARTEN DIE MÖGLICHKEIT ZU ERHOLSAMEN SPAZIERGÄNGEN IN IHREM PERSÖNLICHEN RÜCKZUGSORT BIETET.



GEMÜTLICHE TERRASSE

DER GARTEN ERSTRECKT SICH ÜBER EINE BEEINDRUCKENDE FLÄCHE VON 76 M² UND IST GESCHÜTZT VON DER STRASSE ABGESCHIRMT, SO DASS STÖRENDE GERÄUSCHE AUF EIN ABSOLUTES MINIMUM REDUZIERT WERDEN. DIESE HARMONISCHE OASE DES RÜCKZUGS BEFINDET SICH IM ERDGESCHOSS.

ALS ZUSÄTZLICHES PLUS BIETET DIE WOHNUNG EINEN PRAKTISCHEN GARAGENSTELLPLATZ IM HAUS, DER DAS GESAMTBILD DER WOHNUNG ABRUNDET.



Das Layout

HIGHLIGHTS

- 4 Schlafzimmer
- großzügiges Wohnzimmer
- schöne Küche
- großer offener Wohnbereich
- Badezimmer + Toilette
- große Terrasse
- wunderschöner großer Garten
- interessante Raumgestaltung
- Erdgeschoss Wohnung
- Lift
- Keller und Garagenplatz

NO ORDINARY DEVELOPMENTS





THE FLOOR PLAN

of the Project



WOHNNUTZFLÄCHE

160M²

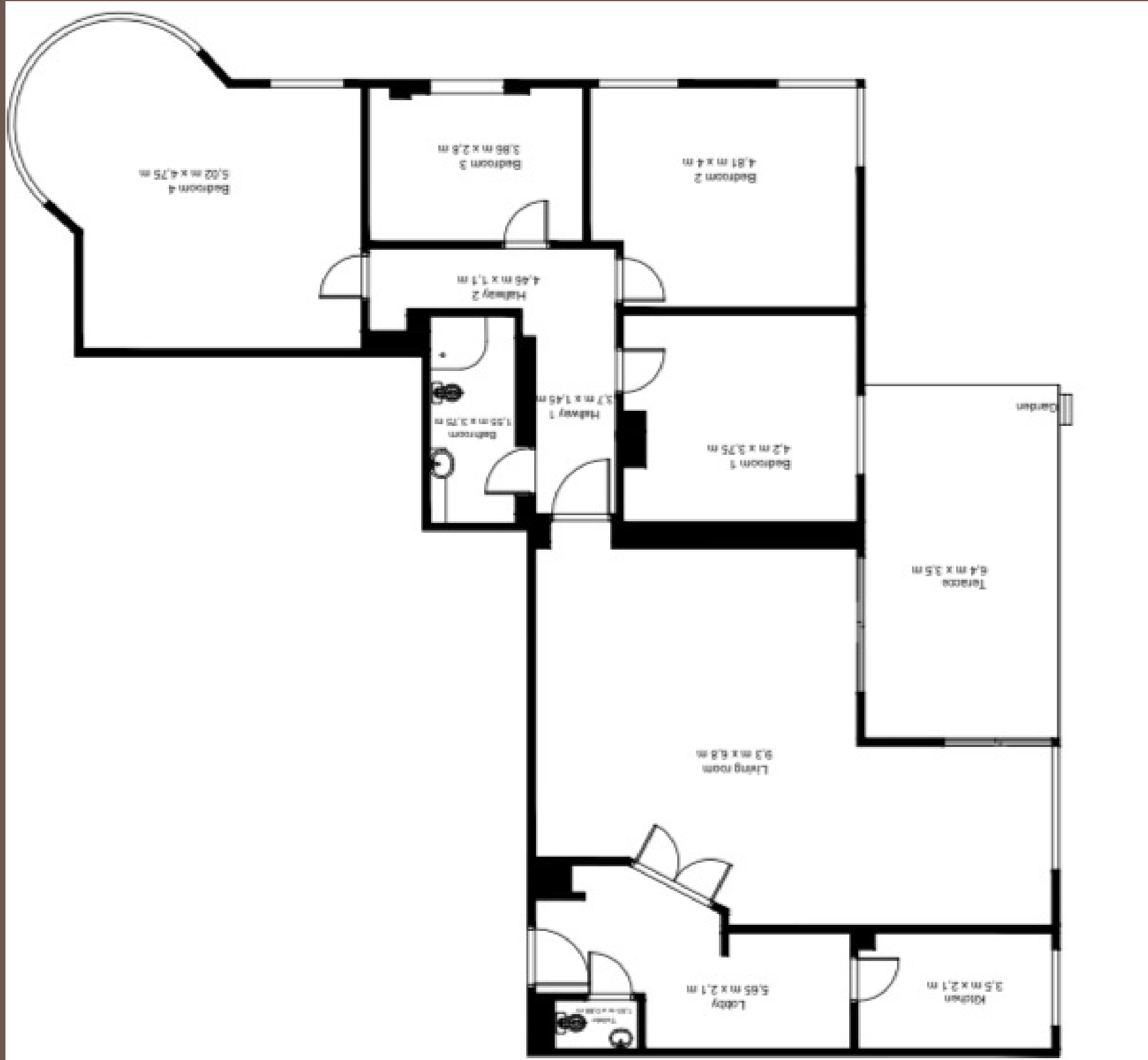
BALKON UND GARTEN

22M² + 76M²

STOCKWERK

EG - ERDGESCHOSS

FLOOR PLAN



3D VIEW



Luxury and Class

AUSSTATTUNG



EIN INTERIEUR MIT HELLEN UND SCHÖNEN DETAILS, DAS SICH DURCH EXQUISITE DEKORATION UND DUNKLE DETAILS AUSZEICHNET, DIE EINE ELEGANTE ATMOSPHÄRE SCHAFFEN. JEDES ZIMMER IST SORGFÄLTIG ENTWORFEN UND EINGERICHTET.

DIE MÖBEL SIND VON HÖCHSTER QUALITÄT UND IN NEUTRALEN FARBEN GEHALTEN, UM EINE BERUHIGENDE UND ELEGANTE WIRKUNG ZU ERZIELEN. VON GESCHMÜCKTEN RAHMEN BIS ZU ZARTEN ELEMENTEN AM GRIFF WURDE JEDES DETAIL SORGFÄLTIG AUSGEWÄHLT, UM EIN HARMONISCHES GESAMTBILD ZU SCHAFFEN.

- GROSSZÜGIGE FENSTERFLÄCHEN
- EDLES FISCHGRÄT-PARKETT IN ALLEN WOHNÄUMEN
- ENGE ZUSAMMENARBEIT MIT DEN BESTEN ARCHITEKTEN
- SMART HOME SYSTEM
- HIGH-END KÜCHENGERÄTE
- HOCHWERTIGE AUSFÜHRUNGEN IN ALLEN RÄUMEN

Wer wir sind
ÜBER UNS

RS Real Estate Opportunities GmbH

BIETET SEINEN ZUFRIEDENEN KUNDEN
PROFESSIONELLE DIENSTLEISTUNGEN IM BEREICH
DER IMMOBILIENBRANCHE.

WIR SIND EIN INHABERGEFÜHRTES
FAMILIENUNTERNEHMEN, DASS SICH ÜBER DIE
JAHRE WEITERENTWICKELT HAT UND STETIGEN
ZUWACHS ERFÄHRT.

UNS LIEGT VOR ALLEM DIE WEITERENTWICKLUNG
UNSERER PROJEKTE UND DEREN EINZIGARTIGKEIT
AM HERZEN. AUS DIESEM GRUND HABEN WIR UNS
KURZ NACH UNSERER GRÜNDUNG IM JAHR 2012
DAZU ENTSCHIEDEN AUSNAHMSLOS
HOCHWERTIGE, EINZIGARTIGE UND LUXURIÖSE
DESIGNERIMMOBILIEN ANZUBIETEN.

KONTAKT: +43 (0) 676 976 13 92
MAIL: krs@rs-opportunities.com



Luxury reimagined

KROTTENBACHSTRASSE

126