

## **Superprojekt: "Über den Baumwipfeln" TOP 50 MIT ÜBERDACHTEM BALKON (17,5 m<sup>2</sup>)**



Wohnküche und Gang zu den Zimmern

**Objektnummer: 8164/2476**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

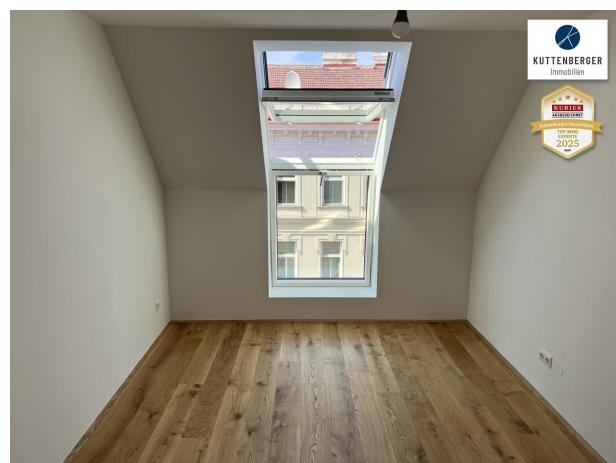
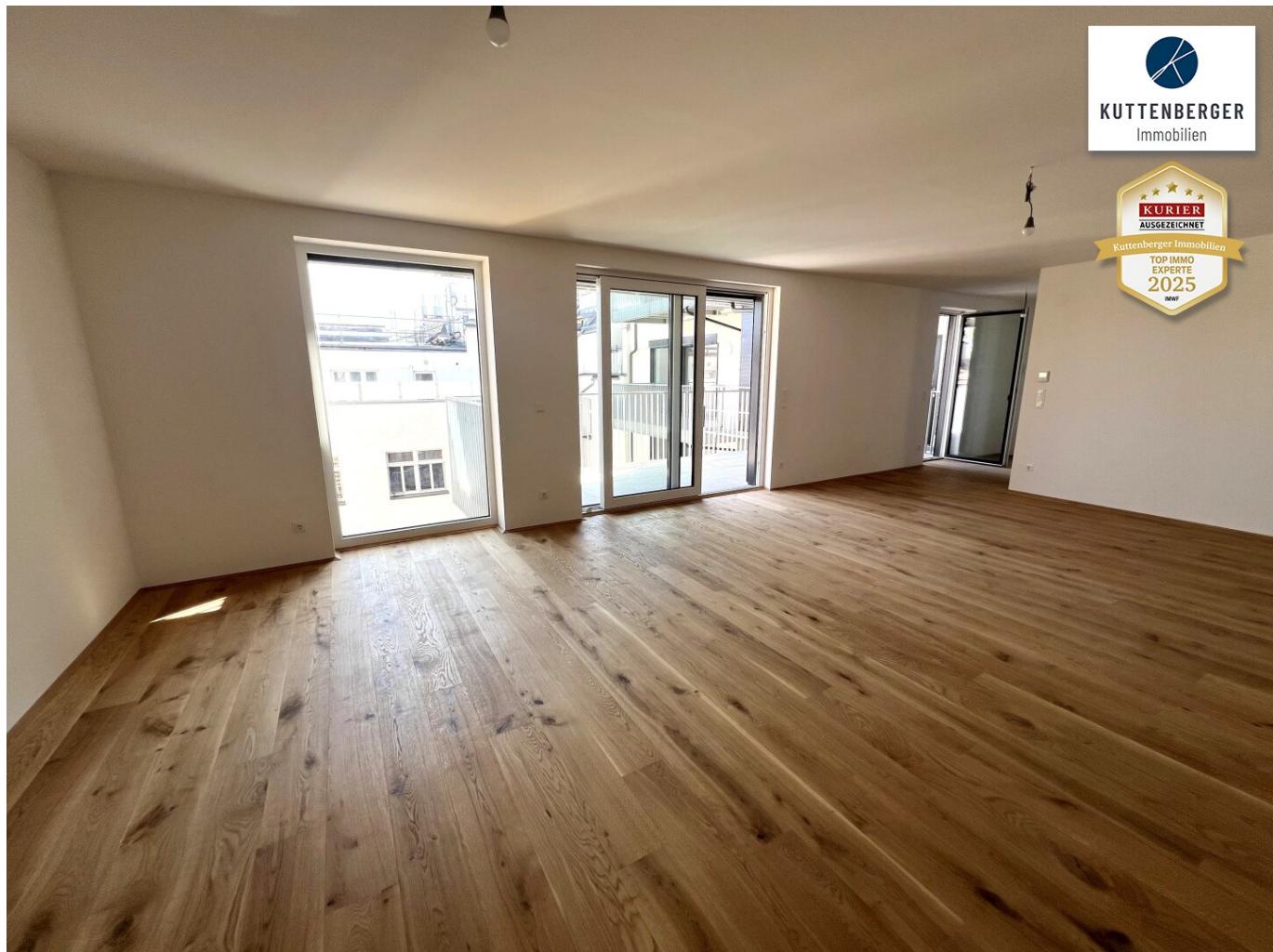
T +43 676 6878555

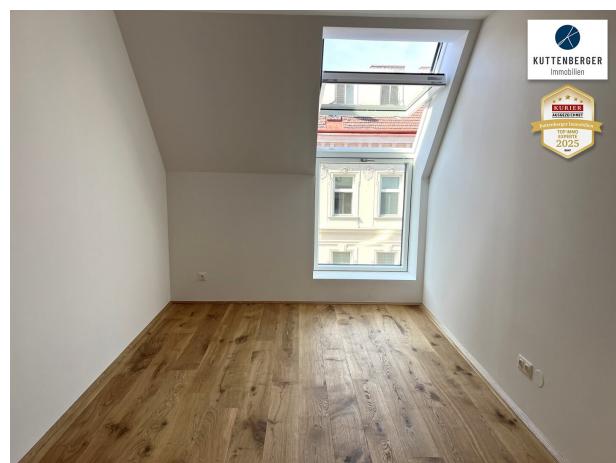
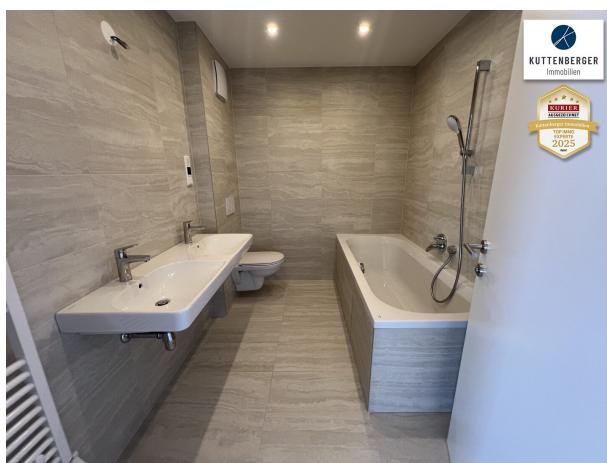


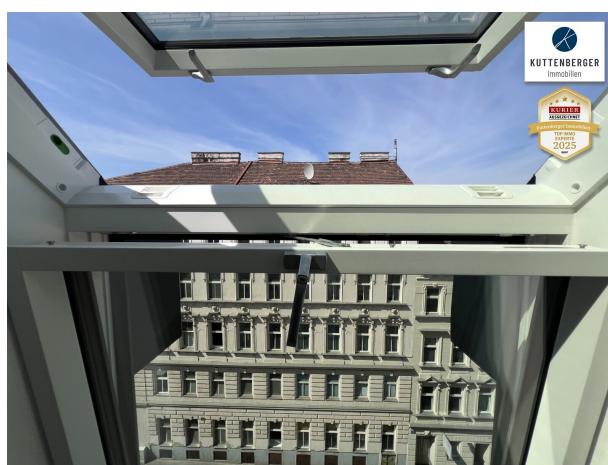
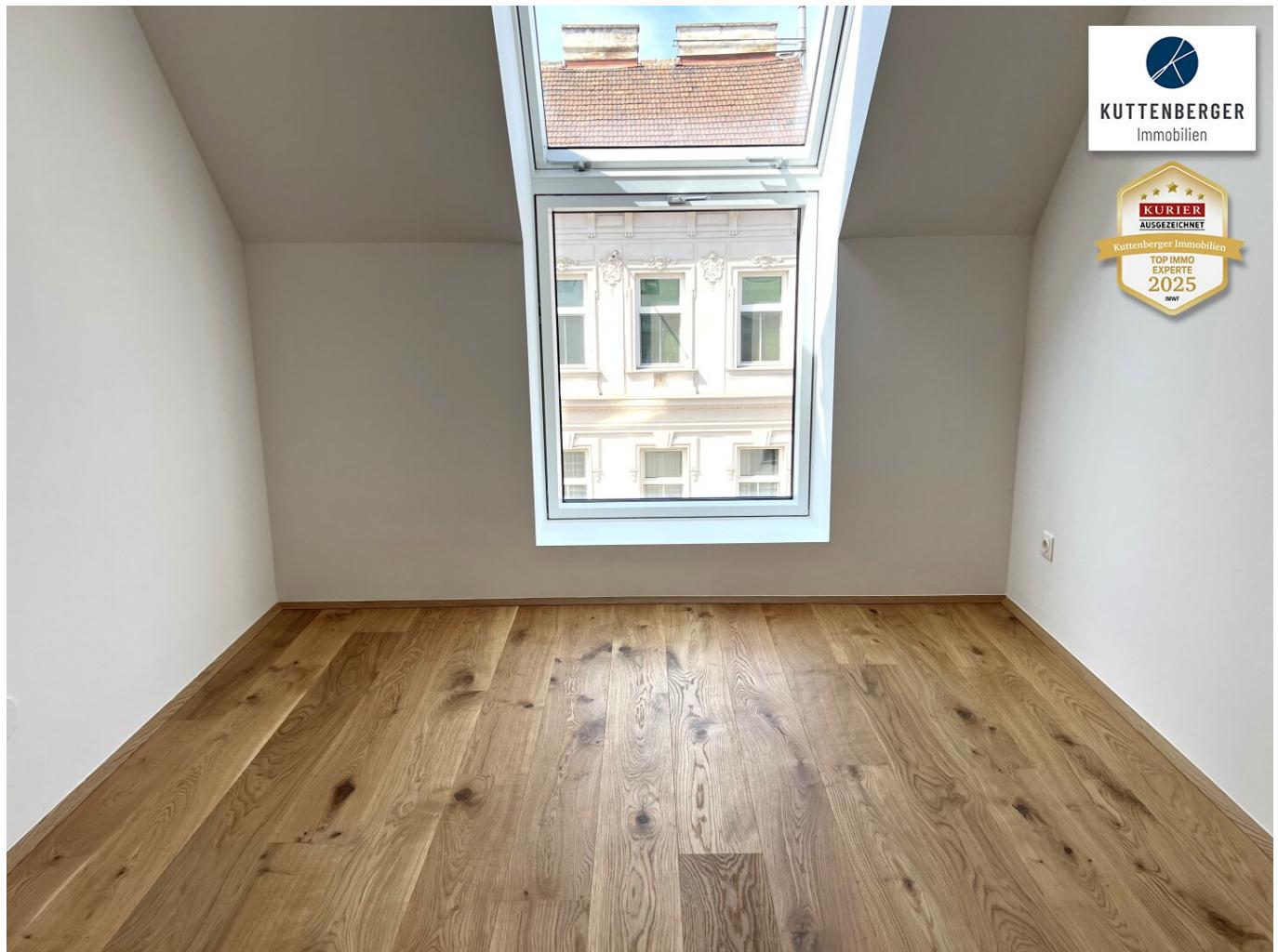
A photograph of a bright living room. It features a white sofa with pink pillows, a small round coffee table, and a white ladder-style bookshelf filled with books. A large window lets in natural light. A brochure for 'KUTTENBERGER Immobilien' is visible in the foreground, advertising an 'Online Sofort-Bewertung' service.

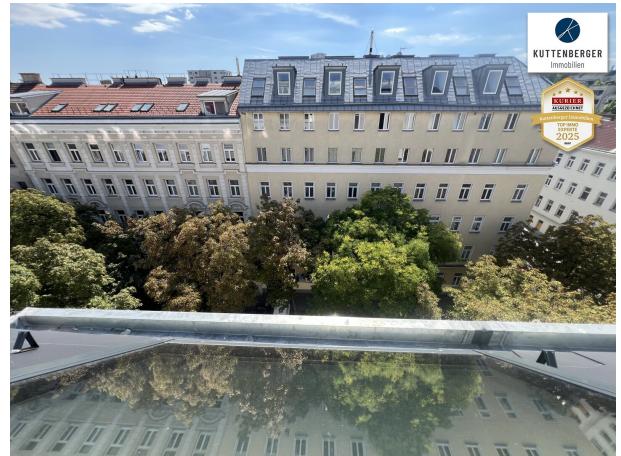
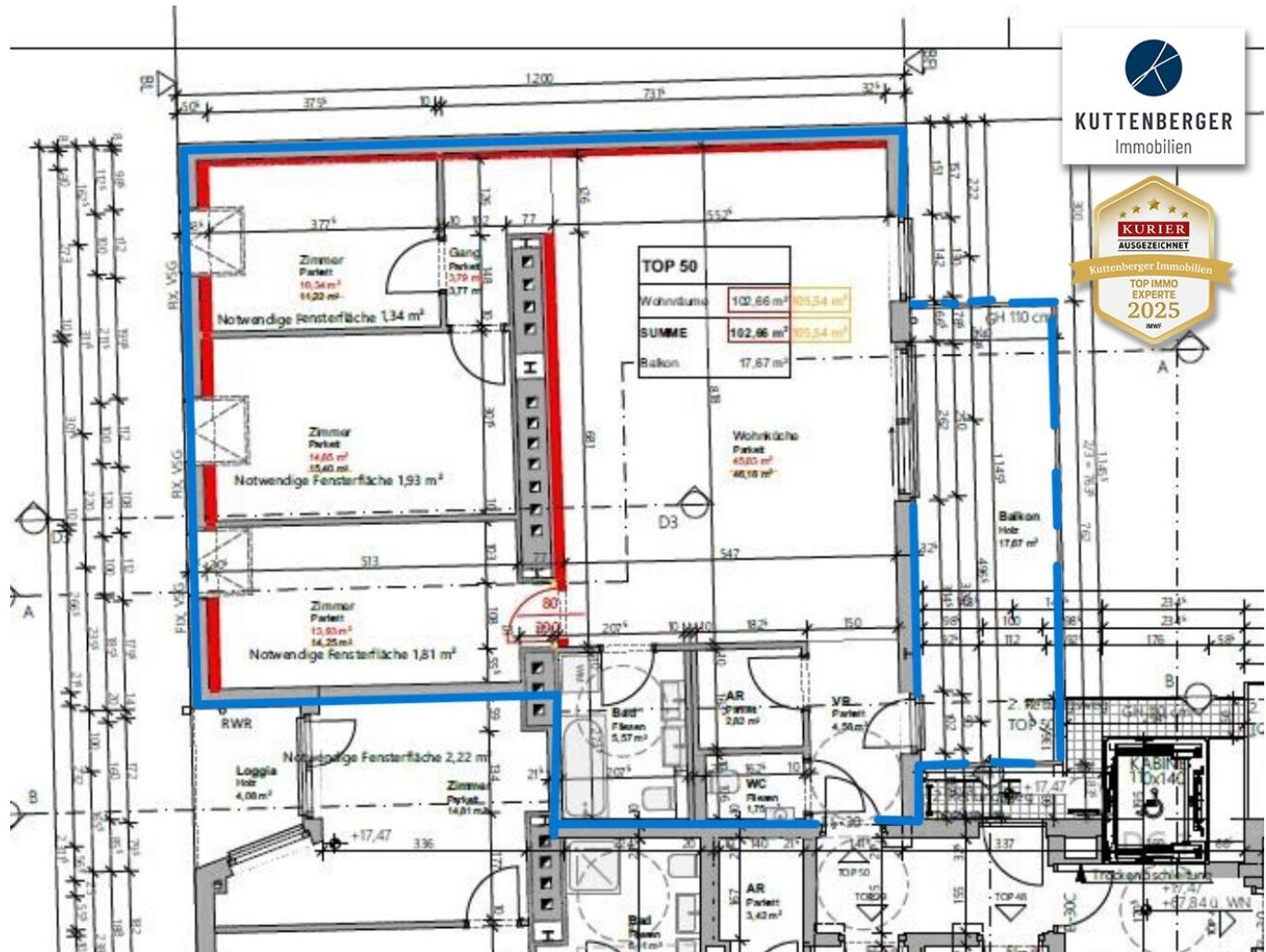
**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

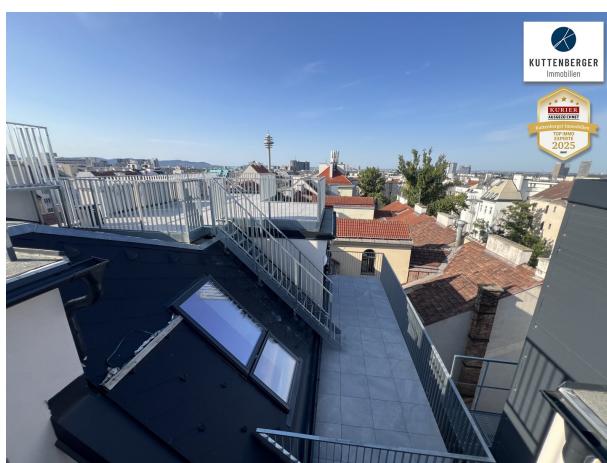


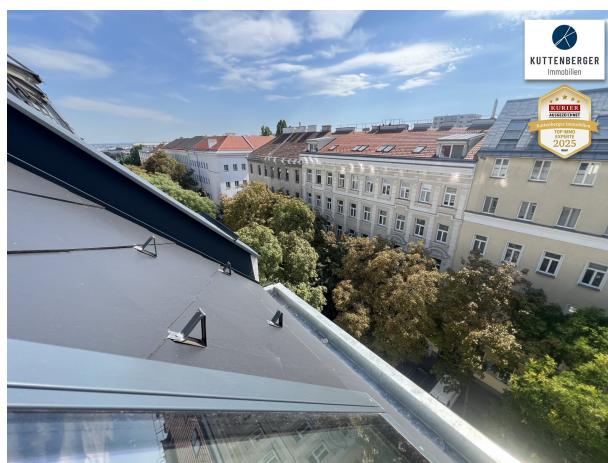


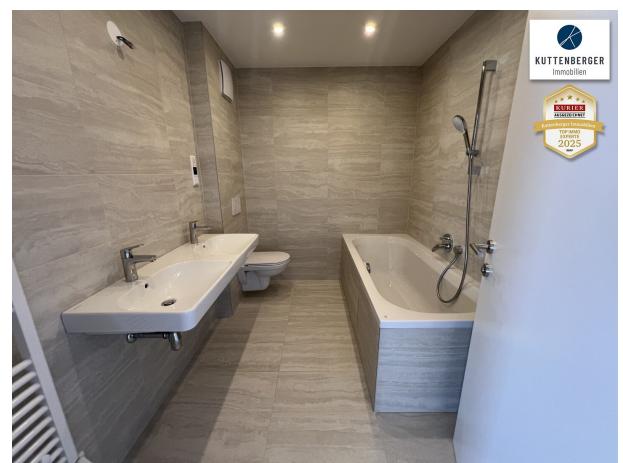
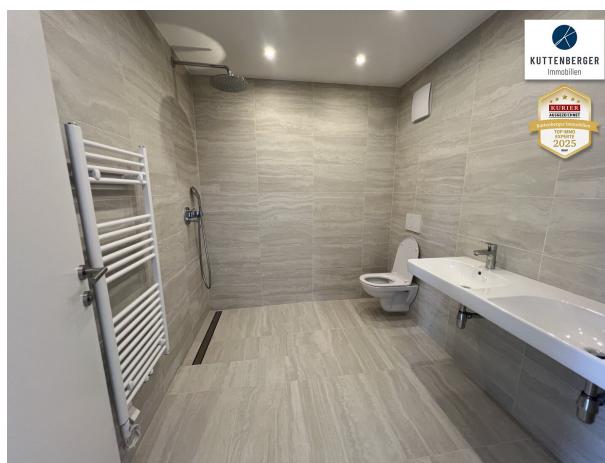














## Objektbeschreibung

**Sehr attraktive Neubauwohnungen über einem Altbauhaus, im 1. und 2. Dachgeschoß mit großen Terrassen, Balkonen, Loggien und sehr guter Ausstattung.**

Dieses hervorragend gelungene Erstbezugsprojekt befindet sich **in einem speziellen Abschnitt am Beginn der Quellenstraße**, fernab von Trubel und Menschenmassen.

Hier gibt es **dichten Altbaumbestand als Alleestraße, alles ist plötzlich ruhiger** und Sie wissen, dass Sie **zu Hause angekommen** sind.

Die Straßenbahnenlinien **Linien 6, 11 und der D-Wagen** liegen dennoch fast vor dem Haus.

Mit diesen erreichen Sie sehr schnell die **U1 Reumannplatz/Keplerplatz - Hauptbahnhof - Stadtzentrum/Oper (Linie D)**

Insgesamt stehen folgende Einheiten zur Auswahl:

- **Top 43 (4.Liftstock):** 3 Zimmer / 67,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 10,02 m<sup>2</sup> **Balkon** - Kaufpreis - € 419.000,-
- **Top 44 (4.Liftstock):** 2 Zimmer / 53,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,70 m<sup>2</sup> **Loggia** - Kaufpreis - € 329.000,-
- **Top 45 (4.Liftstock):** 3 Zimmer / 93,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,01 m<sup>2</sup> **Loggia 1** + 4,73 m<sup>2</sup> **Loggia 2** - Kaufpreis - € 619.000,-
- **Top 46 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 101,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon** - Kaufpreis € 609.000,-
- **Top 47 (1.DG):** 3 Zimmer / 69,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 10,02 m<sup>2</sup> **Balkon** - Kaufpreis € 419.000,-
- **Top 48 (1.DG):** - - - VERMITTELT - - -

- **Top 49 (1.DG):** 3 Zimmer / 97,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 4,08 m<sup>2</sup> **Loggia 1** + 6,58 m<sup>2</sup> **Loggia 2** - Kaufpreis - € 628.900,-
- **Top 50 (1.DG):** 4 Zimmer / 102,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon** - Kaufpreis - € 619.000,-
- **Top 51(2.DG):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 52 (2.DG):** 4 Zimmer / 108,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 21,75 m<sup>2</sup> **Dachterrasse** - Kaufpreis - € 679.000,-
- **Top 53 (2.DG):** 4 Zimmer / 129,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon** + 32,34 m<sup>2</sup> **Dachterrasse** - Kaufpreis - € 779.000,-

Gerne senden wir Ihnen Detailunterlagen zu den einzelnen Tops zu.

## **Top 50: Erstklassige DG-Balkonwohnung mit Überdachung**

**Die Wohnung Top 50** liegt im 1.Dachgeschoss und ist als 4-Zimmer Wohnung mit überdachtem Balkon ausgeführt.

Die Ausrichtung der Zimmer ist ost- und westseitig. Vom großzügigen Balkon bietet sich ein schöner Innenhofblick, teilweise Fernblick und Grünblick.

Die Wohn-Flächen (102,66 m<sup>2</sup>) gliedern sich wie folgt:

### **Wohnküche 45,03 m<sup>2</sup>**

Zimmer 13,93 m<sup>2</sup>

Zimmer 14,85 m<sup>2</sup>

Zimmer 10,34 m<sup>2</sup>

Bad 5,57 m<sup>2</sup>

Vorraum 4,58 m<sup>2</sup>

Gang 3,79 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,82 m<sup>2</sup>

WC 1,75 m<sup>2</sup>

\*Balkon 17,67 m<sup>2</sup>

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser  
- ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- Vormerkkunde werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- Wieviel ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\* \* \* \* \*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap