

Superprojekt: "Über den Baumwipfeln" TOP 53 MIT BALKON, PANORAMA-DACHTERRASSE & WIEN-BLICK



360°Blick über ganz Wien - Schöner geht es nicht!

Objektnummer: 8164/2469

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,97 m ²
Zimmer:	4,50
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	779.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

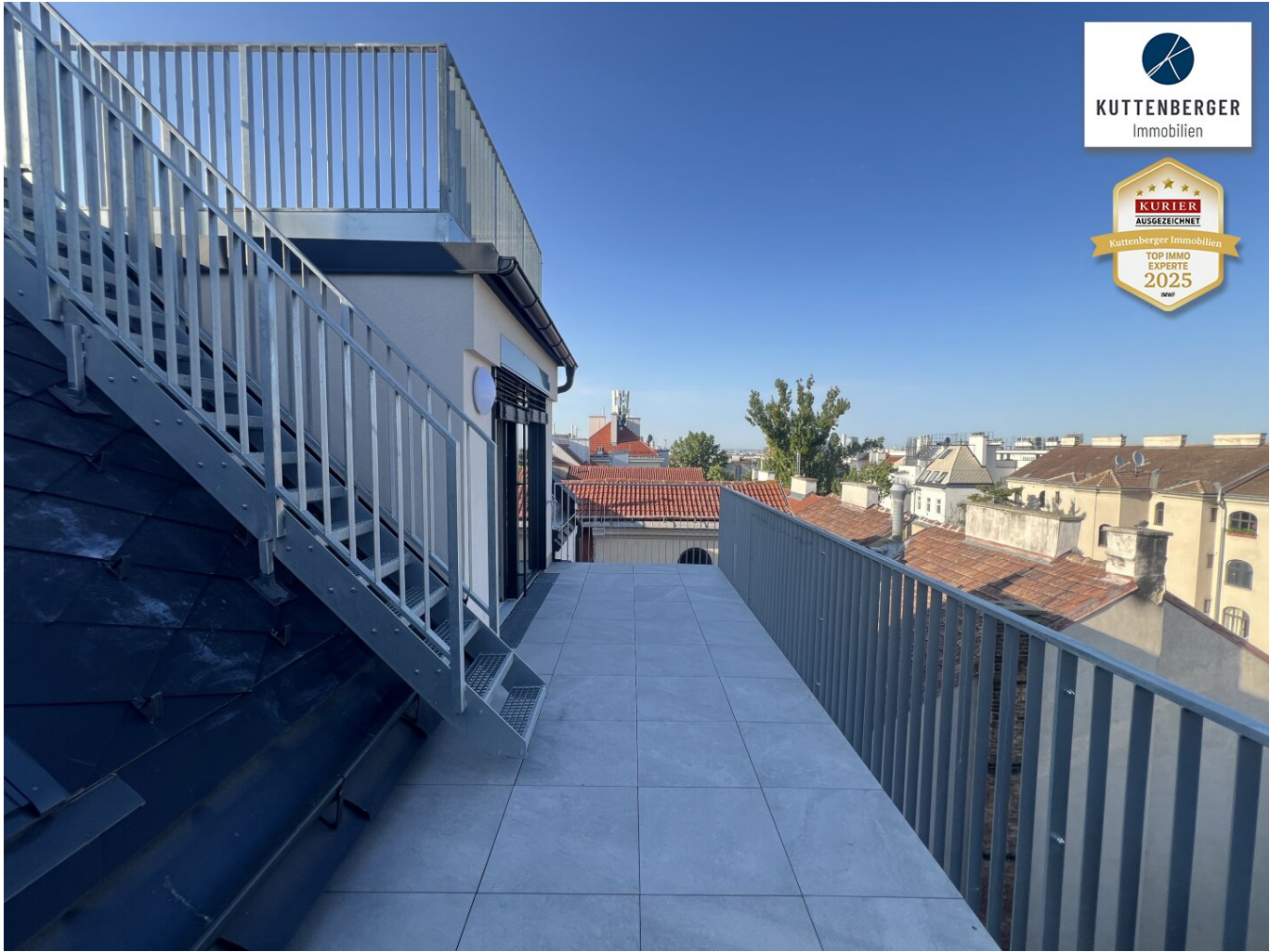
Ihr Ansprechpartner

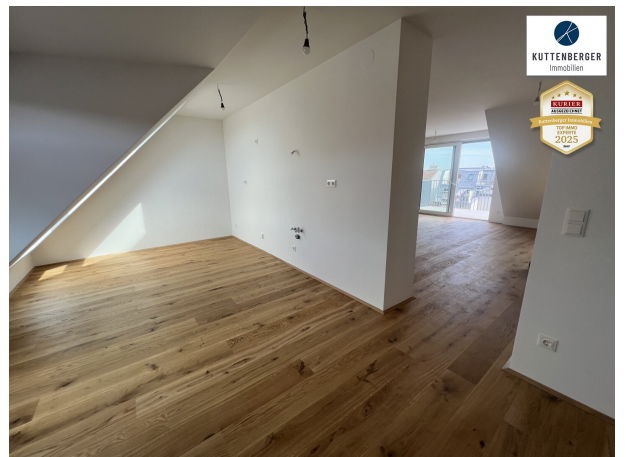


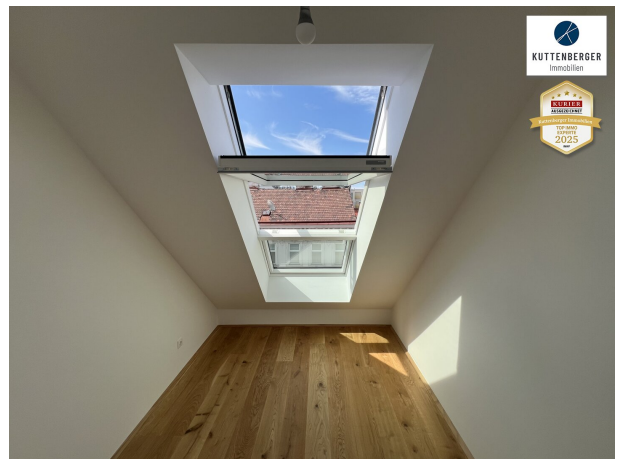
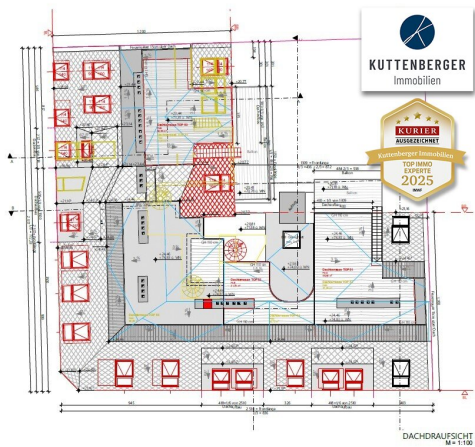
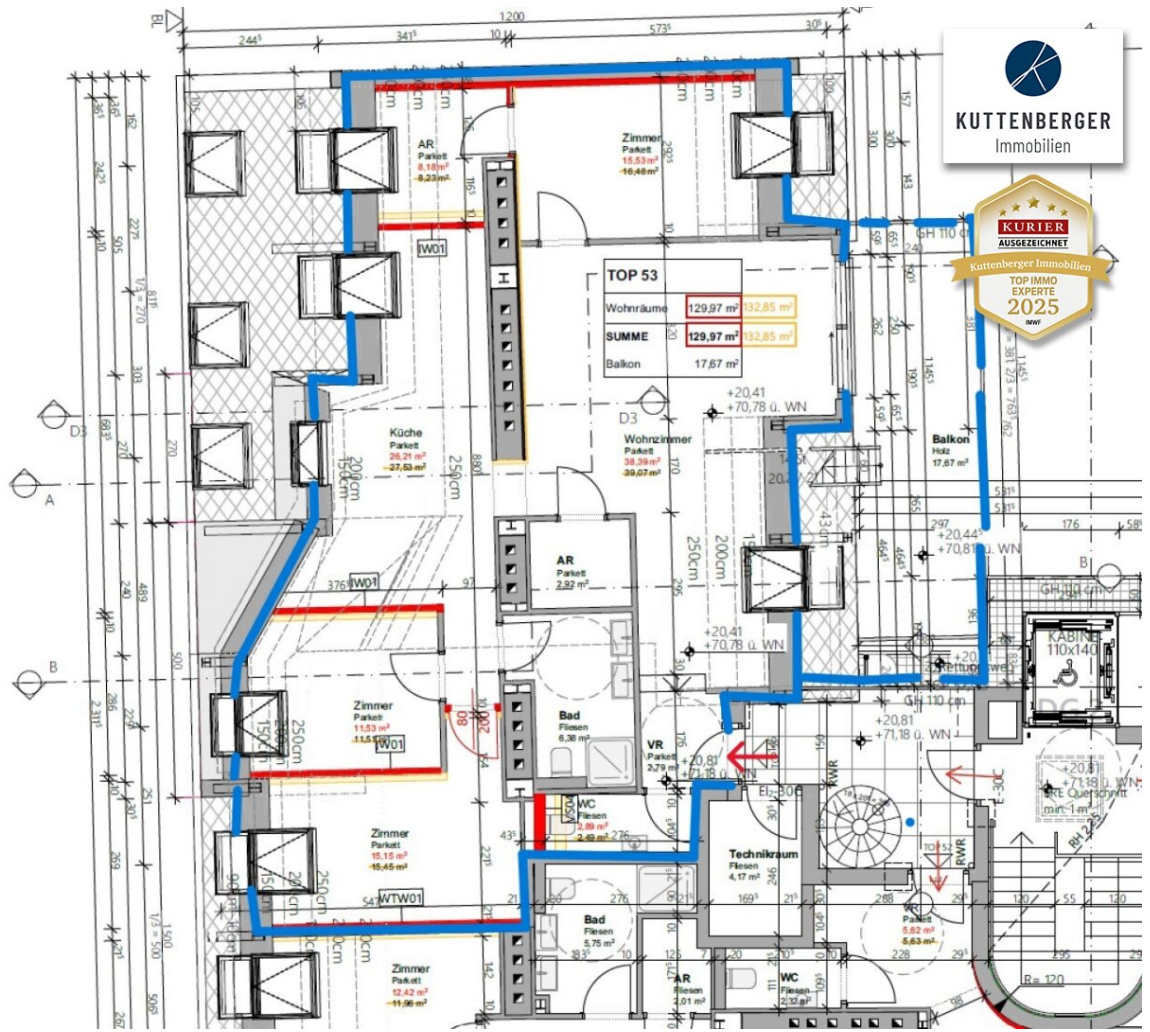
Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

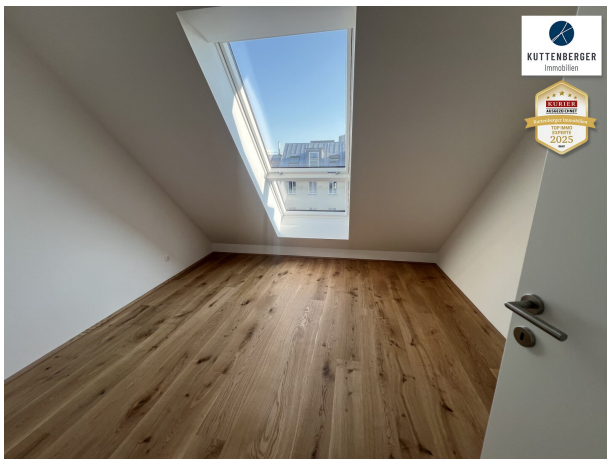
T +43 676 6878555

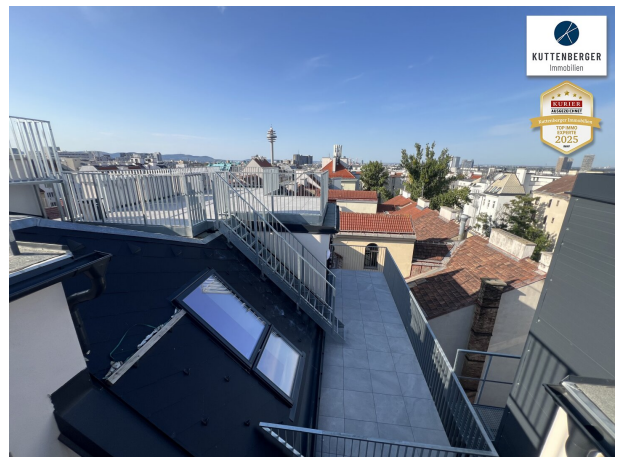




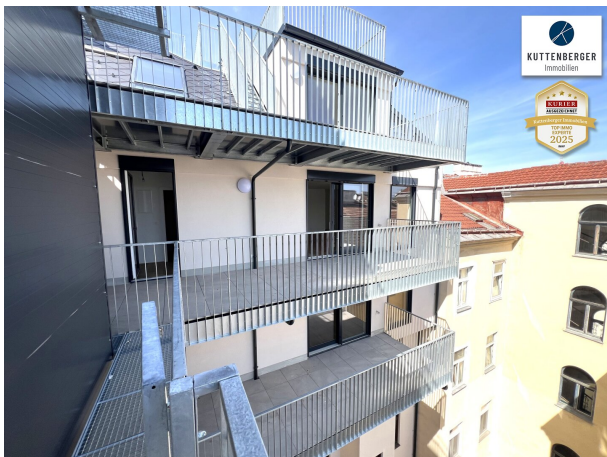


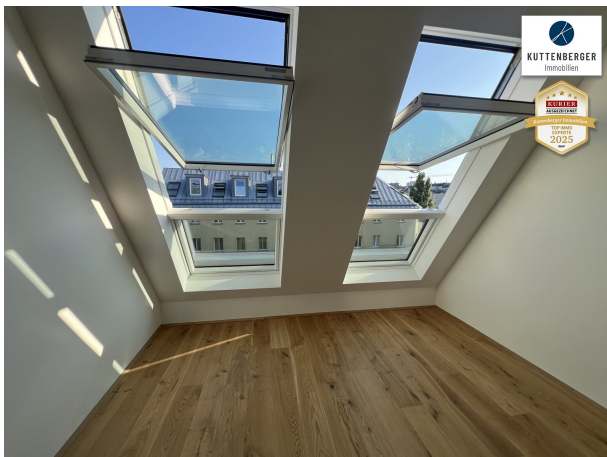












Objektbeschreibung

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 Straßenbahnlinien **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 m² Wohnfläche + 10,02 m² **Balkon** - Kaufpreis - € 419.000,-
- **Top 44 (4.Liftstock):** 2 Zimmer / 53,47 m² Wohnfläche + 3,70 m² **Loggia** - Kaufpreis - € 329.000,-
- **Top 45 (4.Liftstock):** 3 Zimmer / 93,68 m² Wohnfläche + 3,01 m² **Loggia 1** + 4,73 m² **Loggia 2** - Kaufpreis - € 619.000,-
- **Top 46 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 101,48 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon** - Kaufpreis € 609.000,-
- **Top 47 (1.DG):** 3 Zimmer / 69,65 m² Wohnfläche + 10,02 m² **Balkon** - Kaufpreis € 419.000,-
- **Top 48 (1.DG):** - - - VERMITTELT - - -

- **Top 49 (1.DG):** 3 Zimmer / 97,48 m² Wohnfläche + 4,08 m² **Loggia 1** + 6,58 m² **Loggia 2** - Kaufpreis - € 628.900,-
- **Top 50 (1.DG):** 4 Zimmer / 102,66 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon** - Kaufpreis - € 619.000,-
- **Top 51(2.DG):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 52 (2.DG):** 4 Zimmer / 108,74 m² Wohnfläche + 21,75 m² **Dachterrasse** - Kaufpreis - € 679.000,-
- **Top 53 (2.DG):** 4 Zimmer / 129,97 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon** + 32,34 m² **Dachterrasse** - Kaufpreis - € 779.000,-

Gerne senden wir Ihnen Detailunterlagen zu den einzelnen Tops zu.

Top 53: Erstklassige 4-Zimmer Wohnung + traumhafter Balkon + Super Dachterrasse mit Rundum-Wien-Blick

Die Wohnung Top 53 liegt im 2.Dachgeschoss und ist als **4-Zimmer Wohnung + Küche mit spektakulärer Dachterrasse** ausgeführt.

Der **frei liegende Balkon** bietet ebenfalls **Fernblick und Grünblick**.

Genießen Sie den **Fernblick in alle Himmelsrichtungen** - vom **grünen Blätterdach** der Alleebäume **bis zum weiten Panorama über Wien**.

Die Wohn-Flächen (129,97 m²) gliedern sich wie folgt:

Wohnzimmer 38,39 m²

Küche 26,21 m²

Zimmer 15,53 m²

Zimmer 11,53 m²

Zimmer 15,15 m²

Bad 6,38 m²

Vorraum 2,79 m²

Abstellraum 2,92 m²

Abstellraum 8,18 m²

WC 2,89 m²

*Balkon 17,67 m²

*Dachterrasse (Dachdraufsicht) 32,34 m²

KUTTENBERGER IMMO - *Vier Jahre in Folge* ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von *Kurier* und dem *IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung*)

Weitere Online-Services auf 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