

**\*Superprojekt: "Über den Baumwipfeln" TOP 52 mit  
PANORAMA-DACHTERRASSE & WIEN-BLICK**



Terrasse Top 52

**Objektnummer: 8164/2494**

**Eine Immobilie von Kутtenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land:                         | Österreich                 |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                  |
| Baujahr:                      | 2025                       |
| Zustand:                      | Erstbezug                  |
| Alter:                        | Neubau                     |
| Wohnfläche:                   | 108,74 m²                  |
| Zimmer:                       | 4                          |
| Bäder:                        | 1                          |
| WC:                           | 2                          |
| Terrassen:                    | 1                          |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,00 kWh / m² * a       |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                    |
| Gesamtmiete                   | 2.560,00 €                 |
| Kaltmiete (netto)             | 2.055,42 €                 |
| Kaltmiete                     | 2.327,27 €                 |
| Betriebskosten:               | 271,85 €                   |
| USt.:                         | 232,73 €                   |
| Provisionsangabe:             |                            |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



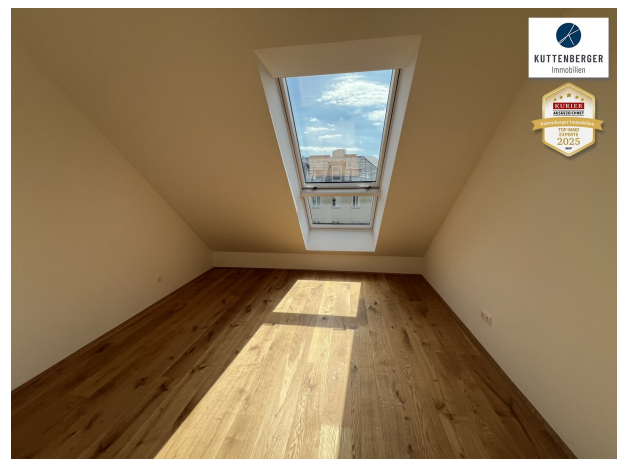
**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH

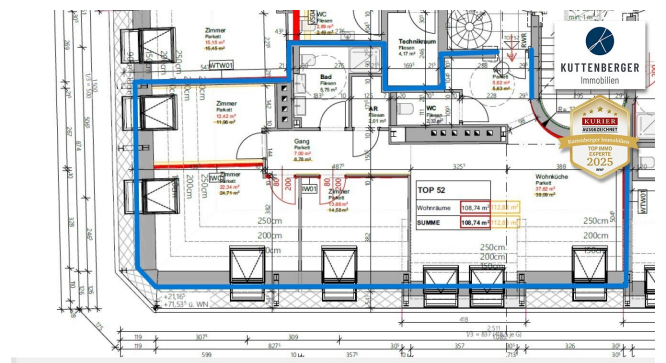


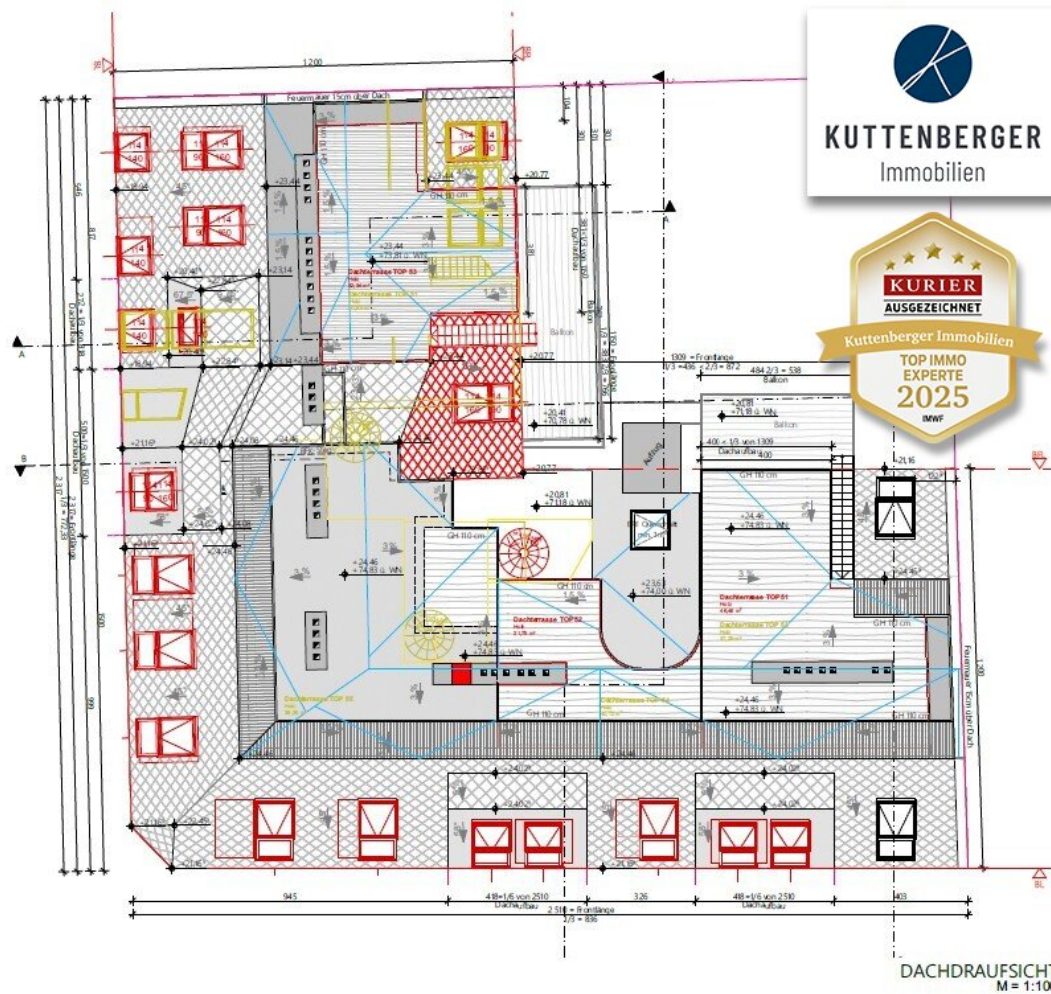












## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 10,02 m<sup>2</sup> **Balkon** - Gesamtmiete **€ 1530,-**
- **Top 44 (4.Liftstock):** 2 Zimmer / 53,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,70 m<sup>2</sup> **Loggia** - Gesamtmiete **€ 1299,-**
- **Top 45 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 93,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,01 m<sup>2</sup> **Loggia 1** + 4,73 m<sup>2</sup> **Loggia 2** - Gesamtmiete **€ 2229,-**
- **Top 46 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 101,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon** - Gesamtmiete **€ 2270,-**
- **Top 47 (1.DG):** 3 Zimmer / 69,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 10,02 m<sup>2</sup> **Balkon** - Gesamtmiete **€ 1579,-**
- **Top 48 (1.DG):** - - - VERMITTELT - - -



- **Top 49 (1.DG):** 4 Zimmer / 97,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 4,08 m<sup>2</sup> **Loggia 1** + 6,58 m<sup>2</sup> **Loggia 2** Gesamtmiete **€ 2358,99,-**
- **Top 50 (1.DG):** 4 Zimmer / 102,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon** - Gesamtmiete **€ 2329,-**
- **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** Gesamtmiete **€ 2560,-**
- **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** Gesamtmiete **€ 3018,99**

Gerne senden wir Ihnen Detailunterlagen zu den einzelnen Tops zu.

## **Top 52: Erstklassige 4-Zimmer Wohnung + Super Dachterrasse mit Rundum-Wien-Blick**

**Die Wohnung Top 52** liegt im 2.Dachgeschoss und ist als **4-Zimmer Wohnung + spektakulärer Dachterrasse** ausgeführt.

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

Die Flächen (108,74 m<sup>2</sup>) gliedern sich wie folgt:

Wohnküche 37,62 m<sup>2</sup>

Zimmer 12,42 m<sup>2</sup>

Zimmer 22,34 m<sup>2</sup>

Zimmer 13,66 m<sup>2</sup>

Bad 5,75 m<sup>2</sup>

Gang 7,00 m<sup>2</sup>

Vorraum 5,62 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,01 m<sup>2</sup>

WC 2,32 m<sup>2</sup>

Dachterrasse (Dachdraufsicht) 21,75 m<sup>2</sup>

### **KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Drei Jahre in Folge 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)*

**Unsere 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **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