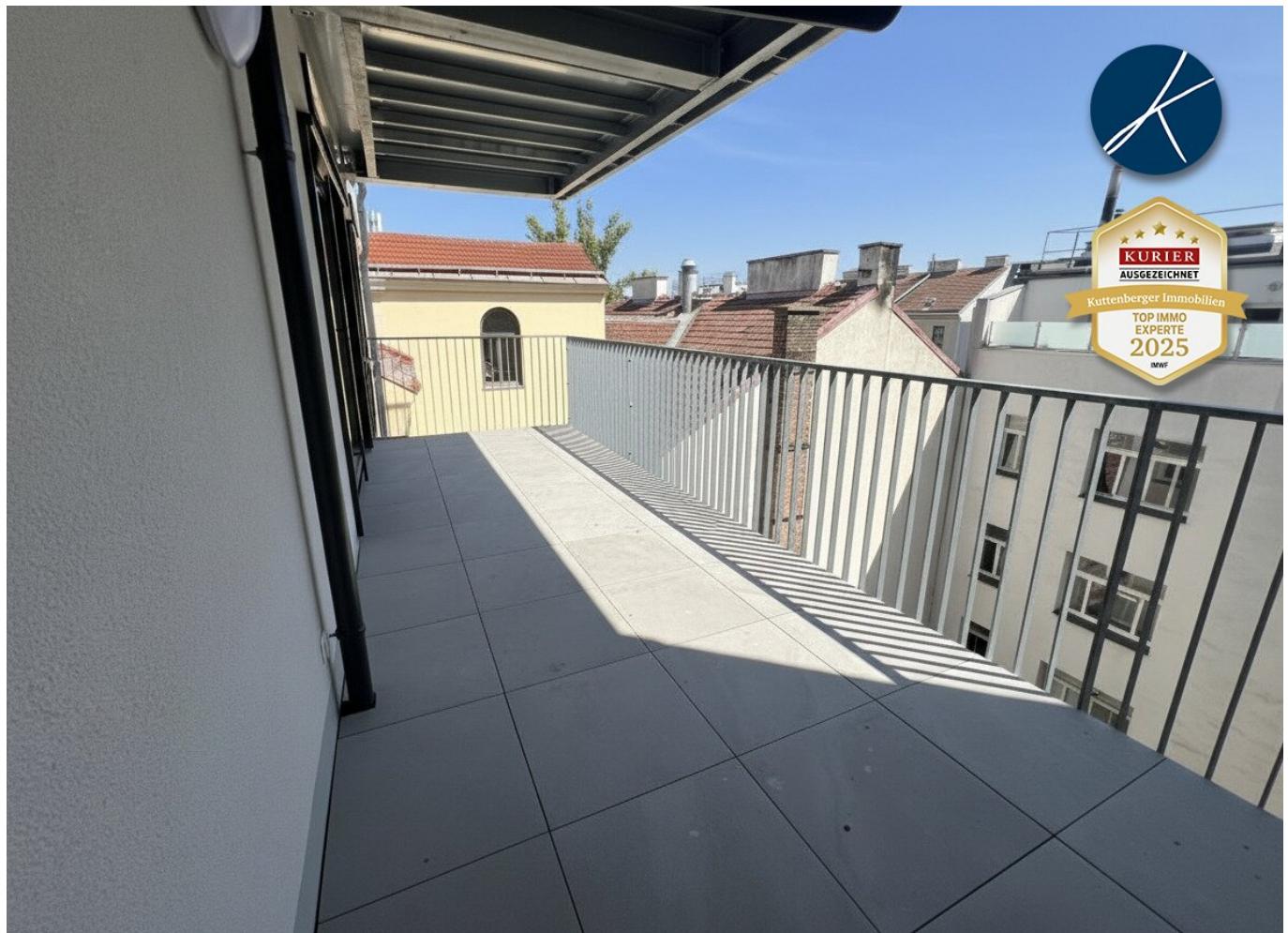


***Superprojekt: "Über den Baumwipfeln" TOP 50 MIT
ÜBERDACHTEM INNENHOF-BALKON (17,5 m²)**



Innenhofbalkon 17,5 m²

Objektnummer: 8164/2491

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,66 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.198,70 €
Kaltmiete (netto)	1.742,15 €
Kaltmiete	1.998,81 €
Betriebskosten:	256,66 €
USt.:	199,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Huber

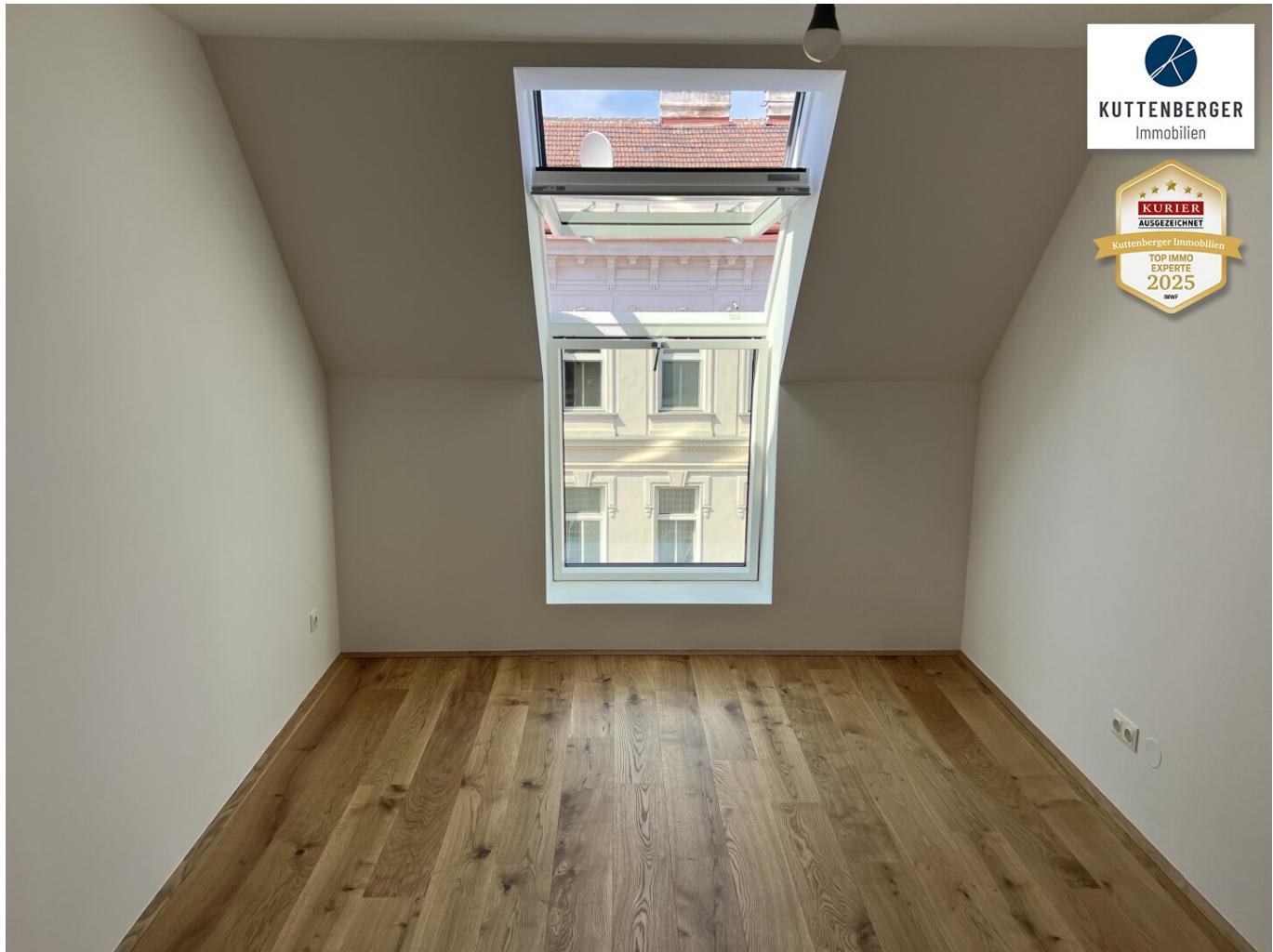
Kuttenberger Makler GmbH

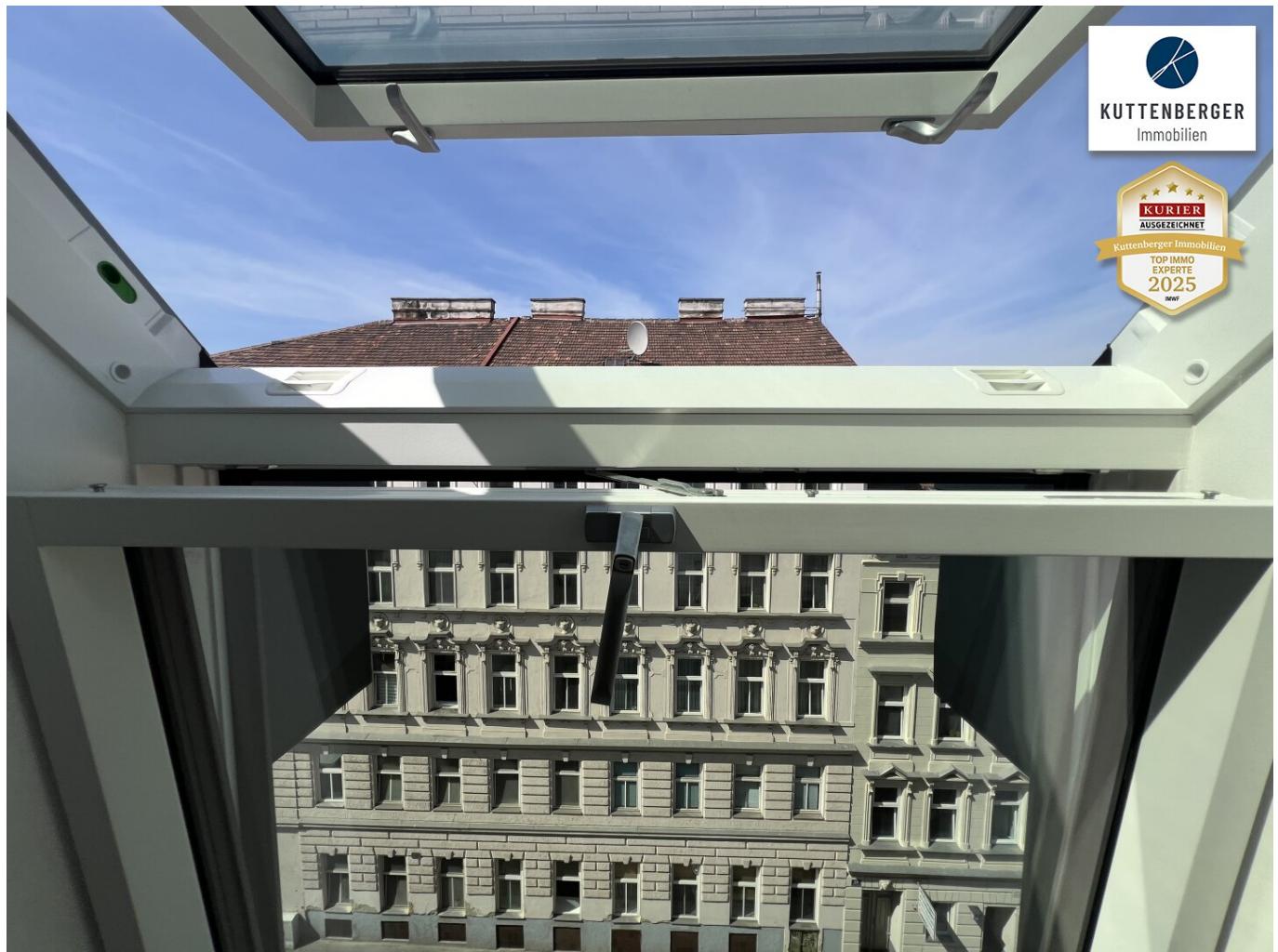


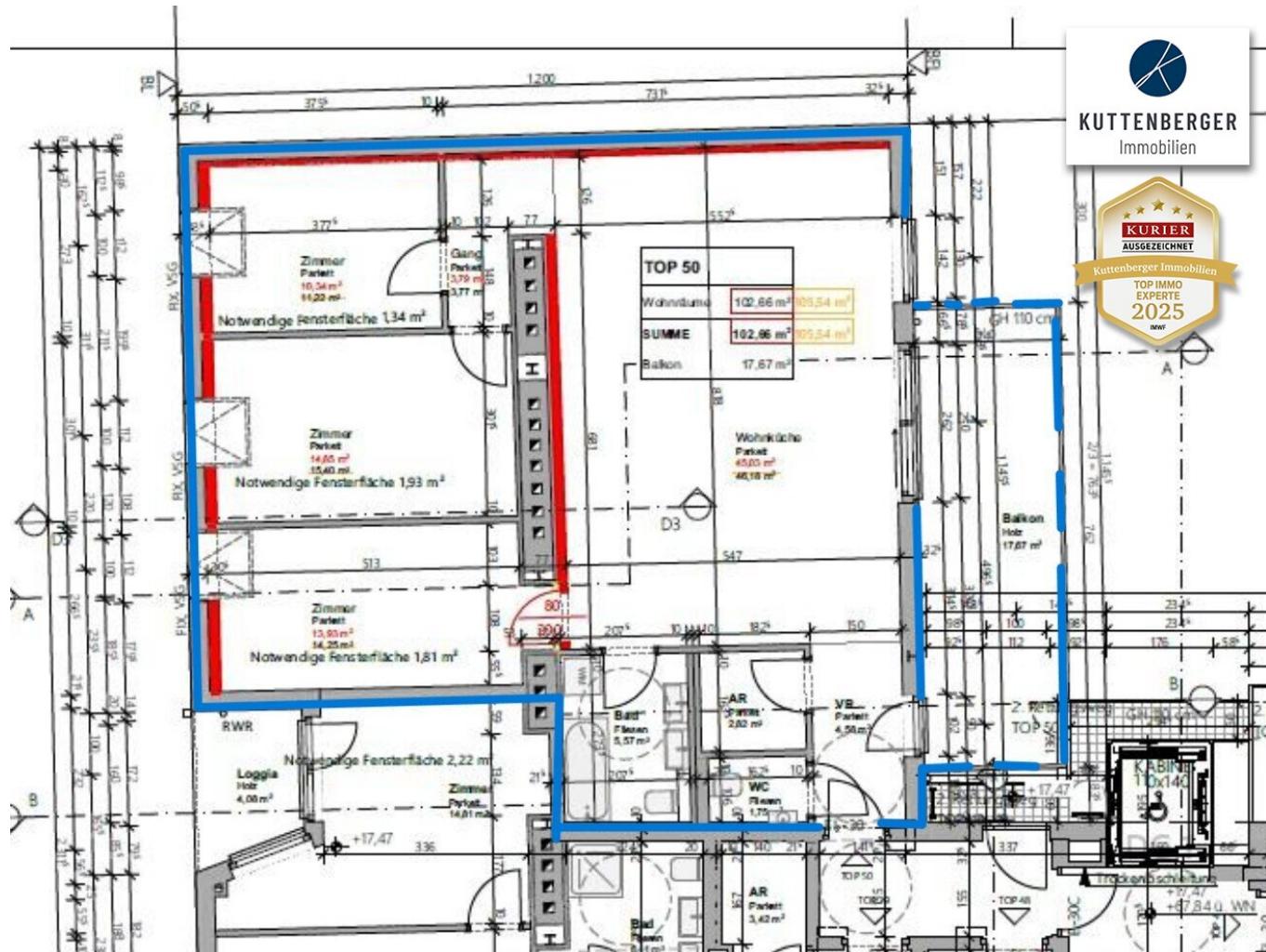
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at











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):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 44 (4.Liftstock):** 2 Zimmer / 53,47 m² Wohnfläche + 3,70 m² **Loggia**
- Gesamtmiete € 1149,-
- **Top 45 (4.Liftstock):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 46 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 101,48 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon**
- Gesamtmiete € 2185,-
- **Top 47 (1.DG):** 3 Zimmer / 69,65 m² Wohnfläche + 10,02 m² **Balkon** - Gesamtmiete € 1499,-
- **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** Gesamtmiete € 2099,-

- **Top 50 (1.DG):** 4 Zimmer / 102,66 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon** - Gesamtmiete € 2199,-
- **Top 51(2.DG):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 52 (2.DG):** 4 Zimmer / 108,74 m² Wohnfläche + 21,75 m² **Dachterrasse** Gesamtmiete € 2498,-
- **Top 53 (2.DG):** 4 Zimmer / 129,97 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon** + 32,34 m² **Dachterrasse** Gesamtmiete € 2798,-

Gerne senden wir Ihnen Detailunterlagen zu den einzelnen Tops zu.

Top 50: Erstklassige 4 Zimmer DG-Balkonwohnung mit Überdachung

Die neue Küche mit Geräten wird vom Vermieter auf seine Kosten eingebaut.

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

Die Wohnküche hat 45 m².

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 m²) gliedern sich wie folgt:

Wohnküche 45,03 m²

Zimmer 13,93 m²

Zimmer 14,85 m²

Zimmer 10,34 m²

Bad 5,57 m²

Vorraum 4,58 m²

Gang 3,79 m²

Abstellraum 2,82 m²

WC 1,75 m²

*Balkon 17,67 m²

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:

- **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