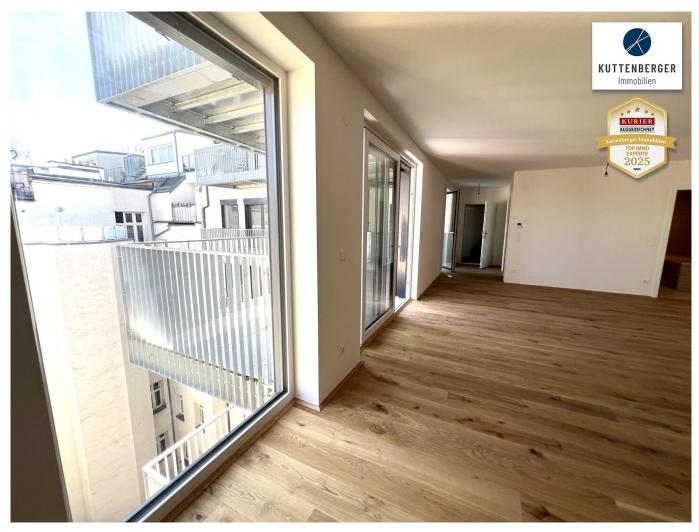
# \*Superprojekt: "Über den Baumwipfeln" TOP 46 - 4 Zimmer mit ÜBERDACHTEM BALKON (17,5 m²)



2 Balkonausgänge von der Wohnküche

Objektnummer: 8164/2504

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: 101,48 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 29,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0,67Gesamtmiete2.185,00 ∈Kaltmiete (netto)1.732,64 ∈Kaltmiete1.986,37 ∈Betriebskosten:253,73 ∈USt.:198,63 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH



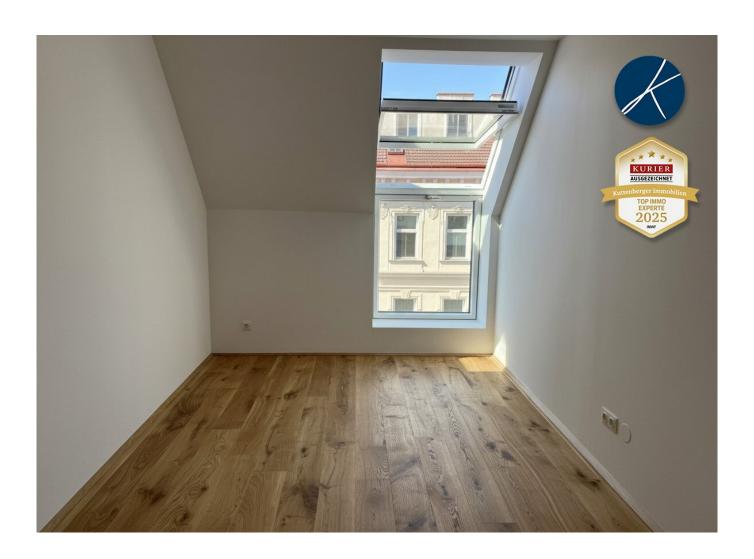








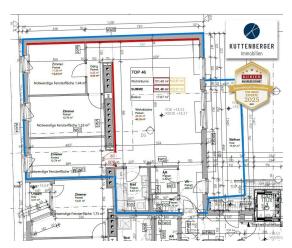












# **Objektbeschreibung**

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 m² Wohnfläche + 10,02 m² Balkon Gesamtmiete € 1449,-
- Top 44 (4.Liftstock): 2 Zimmer / 53,47 m² Wohnfläche + 3,70 m² Loggia
   Gesamtmiete € 1149,-
- Top 45 (4.Liftstock): 3 Zimmer / 93,68 m² Wohnfläche + 3,01 m² Loggia 1 + 4,73 m² Loggia 2 Gesamtmiete € 1996,-
- 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 46: Erstklassige DG-Balkonwohnung mit Überdachung

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

**Die Wohnung Top 46** liegt im 4.Liftstock und ist als 4-Zimmer Wohnung mit überdachtem Balkon ausgeführt.

Die Ausrichtung der Zimmer ist ost- und westseitig.

Herzstück ist die große Wohnküche mit 45 m² und Balkonausgang.

Es bietet sich ein schöner Innenhofblick, teilweise Fernblick und Grünblick.

Die Wohn-Flächen (101,48 m²) gliedern sich wie folgt:

Wohnküche 45,05 m<sup>2</sup>

Zimmer 12,74 m<sup>2</sup>

Zimmer 11,96 m<sup>2</sup>

Zimmer 12,76 m <sup>2</sup>
Bad 5,57 m <sup>2</sup>
Vorraum 4,58 m <sup>2</sup>
Gang 4,25 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2,82 m <sup>2</sup>
WC 1,75 m <sup>2</sup>
*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: <u>? WhatsApp Assistent</u>
Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!
Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:
Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?
• Sie möchten eine Immobilie verkaufen? Beratung anfragen
• Die passende <b>Finanzierung</b> finden? Online Kreditrechner

• Wieviel ist meine Immobilie wert? --- Immobilie online bewerten ---

• Künftig keine **Immo-News** verpassen? <u>- - - Email-Newsletter anmelden - - -</u>

\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*

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