

***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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.185,00 €
Kaltmiete (netto)	1.732,64 €
Kaltmiete	1.986,37 €
Betriebskosten:	253,73 €
USt.:	198,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

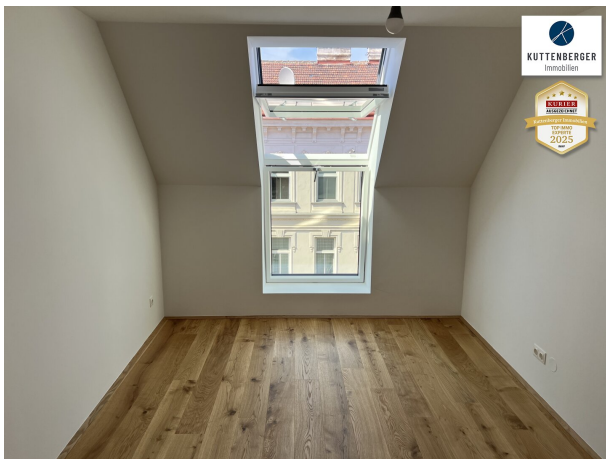
Ihr Ansprechpartner



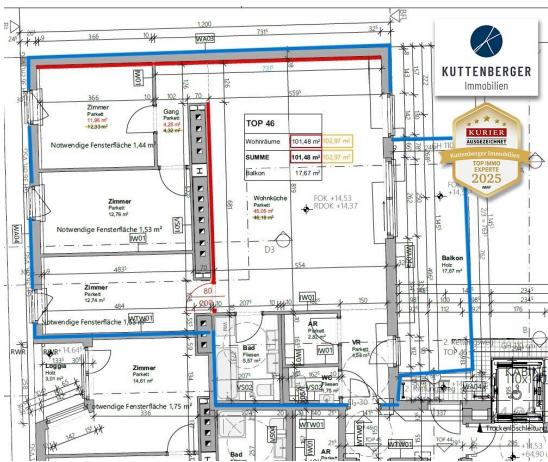
Josef Huber

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):** - - - 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 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 m²

Zimmer 12,74 m²

Zimmer 11,96 m²

Zimmer 12,76 m²

Bad 5,57 m²

Vorraum 4,58 m²

Gang 4,25 m²

Abstellraum 2,82 m²

WC 1,75 m²

*Balkon 17,67 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 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