

**\*Superprojekt: "Über den Baumwipfeln" TOP 52 mit  
Süd-Westausrichtung + PANORAMA-DACHTERRASSE +  
360° WIEN-BLICK**



Terrasse Top 52

**Objektnummer: 8164/2561**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	2.349,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.863,60 €
<b>Kaltmiete</b>	2.135,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,85 €
<b>USt.:</b>	213,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

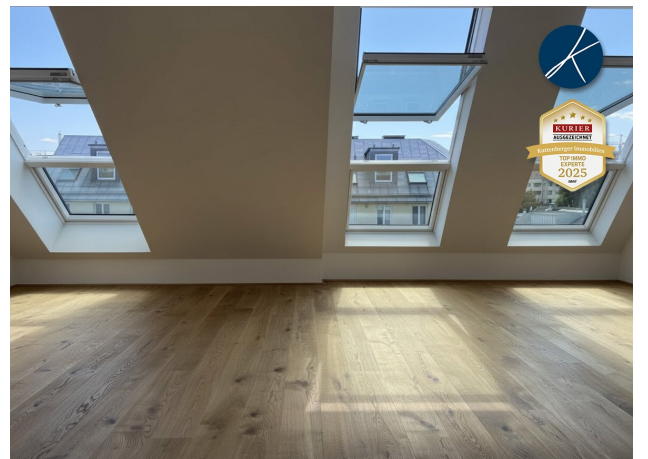
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



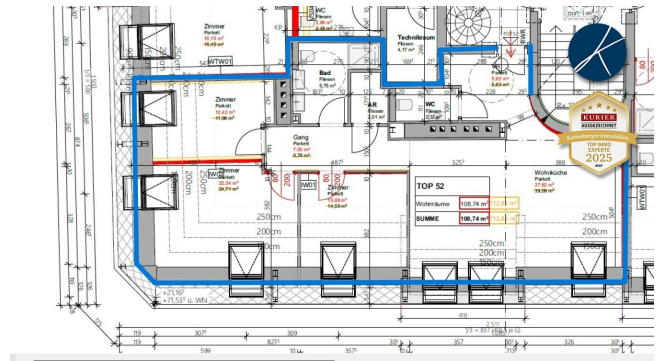
**Josef Huber**

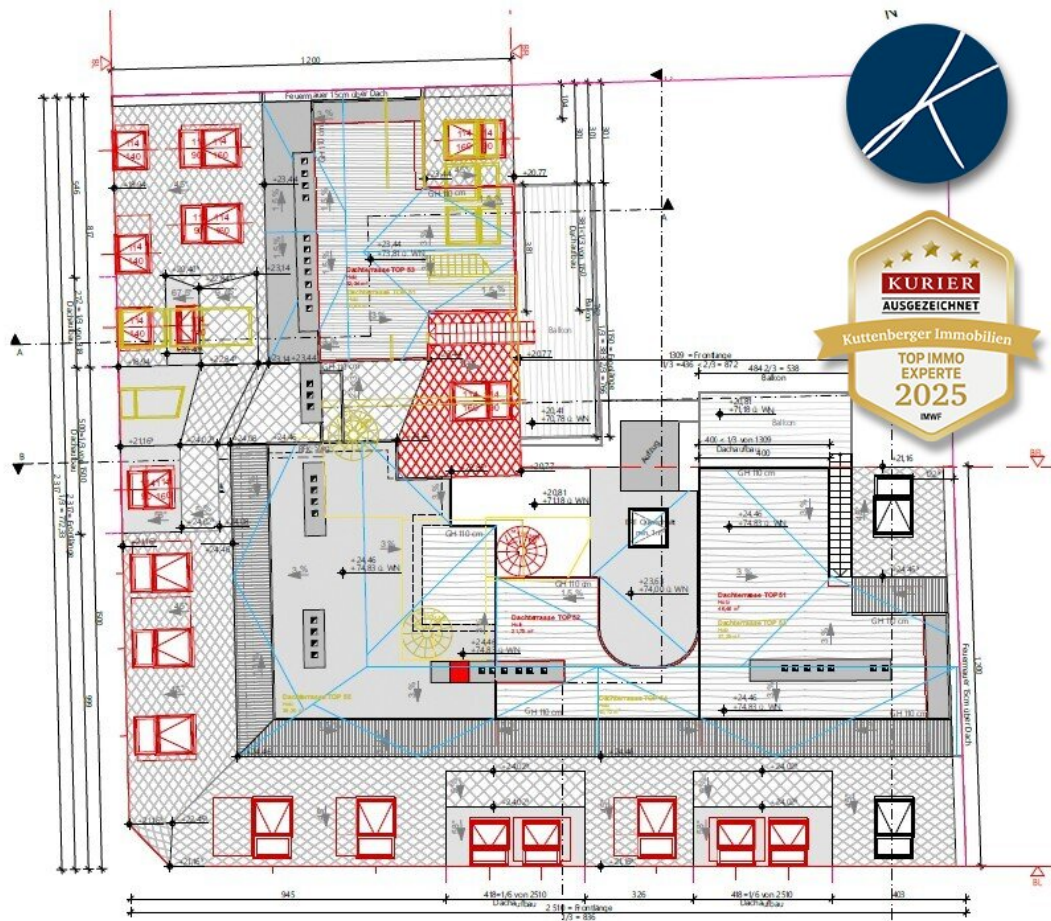
Kuttenberger Makler GmbH











DACHDRAUFSICHT  
M = 1:100

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,70 m<sup>2</sup> **Loggia**  
- Gesamtmiete € **1149,-**
- **Top 45 (4.Liftstock):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 46 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 101,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon**  
- Gesamtmiete € **2185,-**
- **Top 47 (1.DG):** 3 Zimmer / 69,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 10,02 m<sup>2</sup> **Balkon** - Gesamtmiete € **1499,-**
- **Top 48 (1.DG):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 49 (1.DG):** 3 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 € **2099,-**

- **Top 50 (1.DG):** 4 Zimmer / 102,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon** - Gesamtmiete € **2199,-**
- **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 € **2498,-**
- **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 € **2798,-**

Gerne senden wir Ihnen Detailunterlagen zu den einzelnen Tops zu.

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

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

**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 Wohnung ist nach Süden und nach Westen ausgerichtet.**

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 - *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](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