

**\*Superprojekt: "Über den Baumwipfeln" Top 43  
Erstklassige 3-Zimmer Wohnung mit Blick auf die  
Kastanienbäume + Innenhof-Balkon**



Wohnküche, Parkett, 30 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 8164/2575**

**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>	67,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.449,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.147,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.317,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,42 €
<b>USt.:</b>	131,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

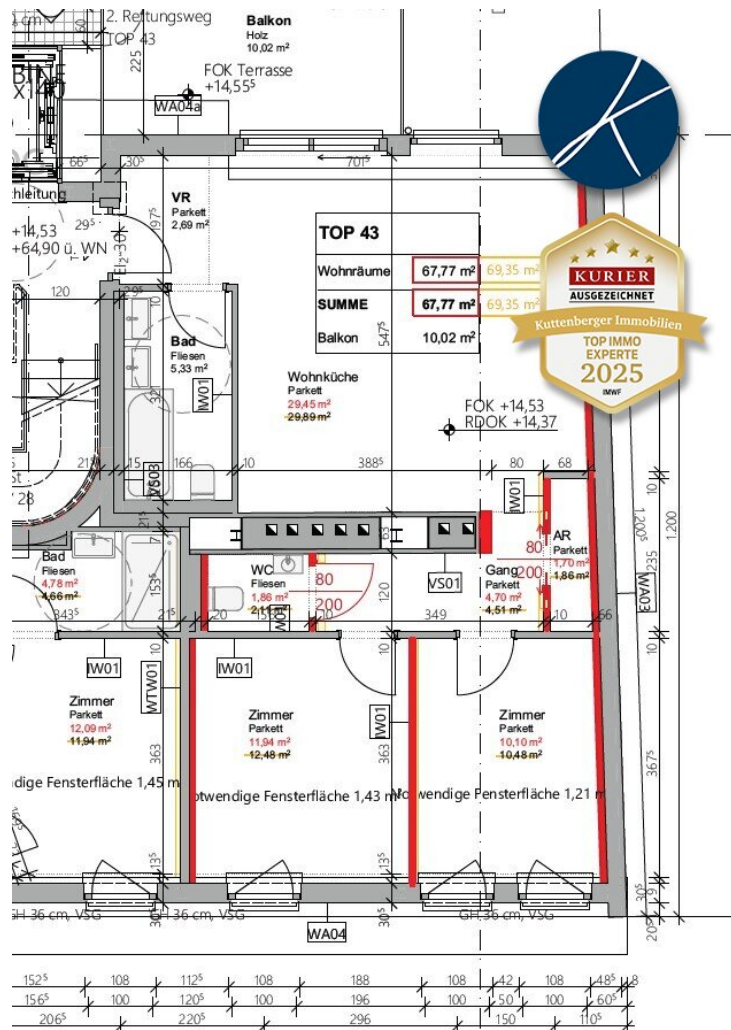
Kuttenberger Makler GmbH











## 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 **€ 1449,-**
- **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):** 3 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 **€ 1996,-**
- **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 43: Erstklassige 3-Zimmer Wohnung mit Blick auf die Kastanienbäume + innenhofseitiger Balkon!**

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

**Sie liegt im 4.Liftstock und ist als 3-Zimmer Wohnung ausgeführt.**

**Herzstück** der Wohnung ist der zentrale offene Wohn- und Küchenbereich mit Balkonausgang.

Von den Schlafzimmern haben Sie einen schönen Blick auf die Kastanien oder auf den Blätterwald.

Die Wohn-Flächen (67,77 m<sup>2</sup>) gliedern sich wie folgt:

Wohnküche 29,45 m<sup>2</sup>



Zimmer 11,94 m<sup>2</sup>

Zimmer 10,10 m<sup>2</sup>

Bad 5,33 m<sup>2</sup>

Vorraum 2,69 m<sup>2</sup>

Gang 4,70 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,70 m<sup>2</sup>

WC 1,86 m<sup>2</sup>

\*Balkon (10,02 m<sup>2</sup>)

\* \* \* \* \*

**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](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