# ++Superprojekt: "Über den Baumwipfeln"++ Top 44 SONNIGE 2-Zimmer LOGGIA-Wohnung + TRAUMHAFTE SÜDAUSRICHTUNG mit Blick auf die Kastanienbäume



Viel schöner geht es nicht mehr!

Objektnummer: 8164/2586

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Terrassenwohnung

Land: Österreich PLZ/Ort: 1100 Wien

Baujahr: 2025 Zustand: Erstb

Zustand: Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 53,47 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

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

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+0,67Gesamtmiete1.149,00 ∈Kaltmiete (netto)910,87 ∈Kaltmiete1.044,54 ∈Betriebskosten:133,67 ∈USt.:104,46 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



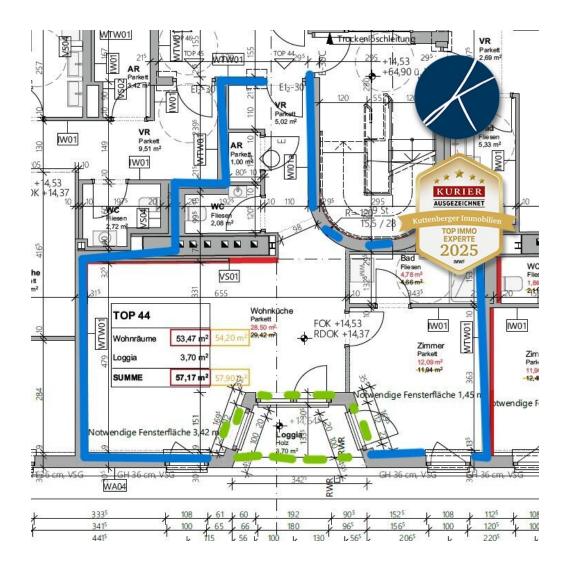
**Josef Huber** 

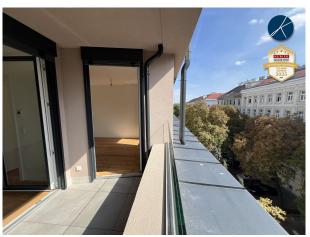
Kuttenberger Makler GmbH Lederergasse 17/6

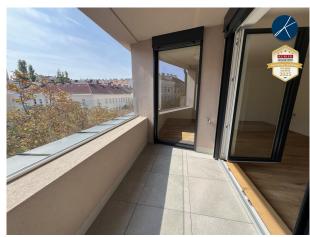


















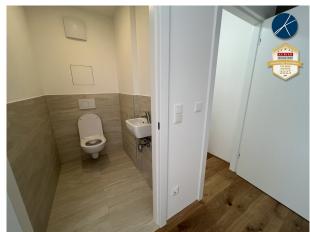














# **Objektbeschreibung**

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 44: Erstklassige 2-Zimmer Loggia - Wohnung + TRAUMHAFTE SÜDAUSRICHTUNG mit Blick auf die Kastanienbäume

**Die Wohnung Top 44** liegt im 4.Liftstock und ist als 2-**Zimmer Wohnung mit Loggia** ausgeführt.

Herzstück der Wohnung ist der zentrale offene Wohnbereich und das Badezimmer ist an das Schlafzimmer angeschlossen.

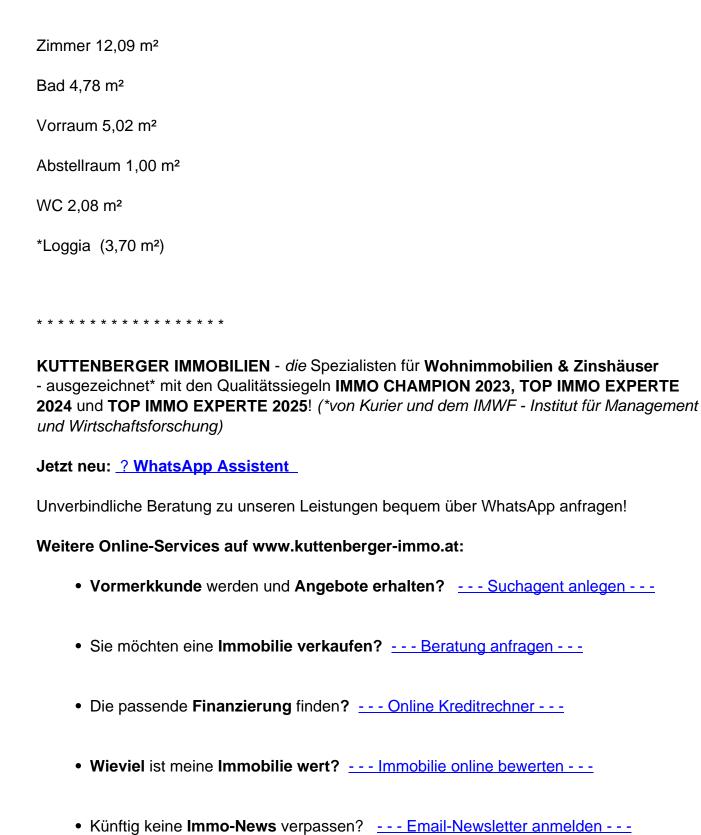
Es gibt ein separates WC mit Handwaschbecken.

Große Fensterfronten mit Blick auf den Blätterwald und auf die Kastanienbäume machen diese Wohnung zu einem Schmuckstück, das Sie lieben werden.

Genießen Sie den Fernblick in alle Himmelsrichtungen - vom grünen Blätterdach der Alleebäume bis zum Panorama über Wien.

Die Wohn-Flächen (53,47 m²) gliedern sich wie folgt:

Wohnküche 28,50 m<sup>2</sup>



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

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