

**++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:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.148,56 €
Kaltmiete (netto)	910,47 €
Kaltmiete	1.044,14 €
Betriebskosten:	133,67 €
USt.:	104,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Huber

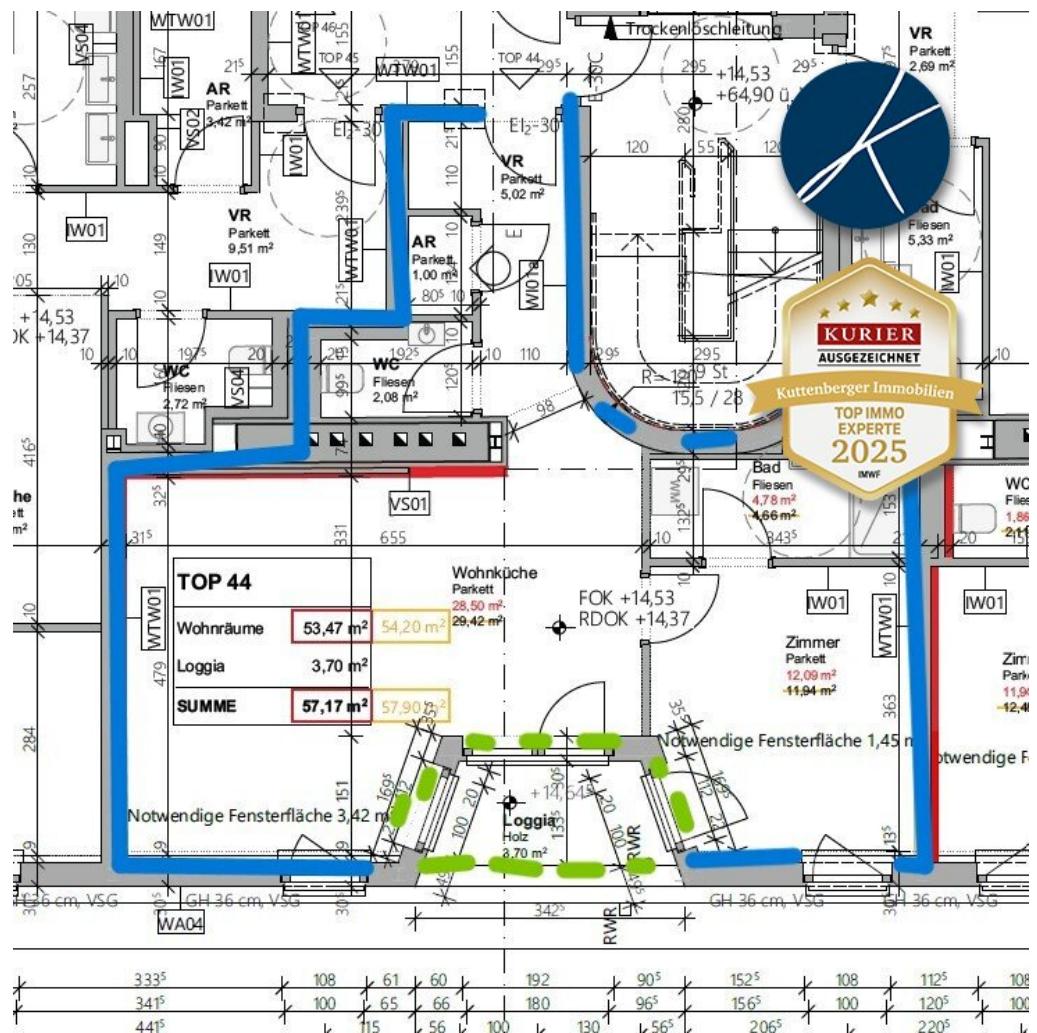
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6

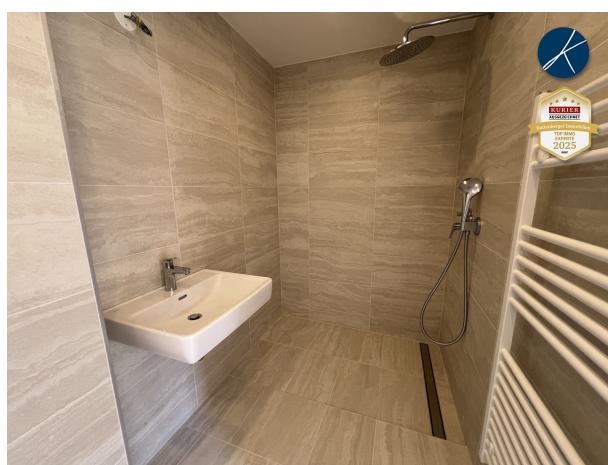


Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

The image shows a bright room with white walls and a polished wooden floor. In the foreground, there's a white sofa with pink pillows and a small round coffee table. To the left, a white ladder leans against a wall with built-in bookshelves filled with books. A large window lets in natural light. In the center, a white stand displays an advertisement for Kuttenberger Immobilien, which includes the text "Wieviel ist meine Immobilie wert?", "Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.", and "Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at". The advertisement also features the Kuttenberger Immobilien logo and some smaller text.













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 Straßenbahnenlinien **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 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 Alleeäume **bis zum Panorama über Wien**.

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

Wohnküche 28,50 m²

Zimmer 12,09 m²

Bad 4,78 m²

Vorraum 5,02 m²

Abstellraum 1,00 m²

WC 2,08 m²

*Loggia (3,70 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: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

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