

**U1 Nähe: HOCHWERTIGE ERSTBEZÜGE - IN DEN
DACHGESCHOSSEN MIT TERRASSEN, BALKONEN,
LOGGIEN**



Wohnzimmer und Küche, kreisförmig begehbar

Objektnummer: 8164/2907

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.098,78 €
Kaltmiete (netto)	1.664,28 €
Kaltmiete	1.907,98 €
Betriebskosten:	243,70 €
USt.:	190,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



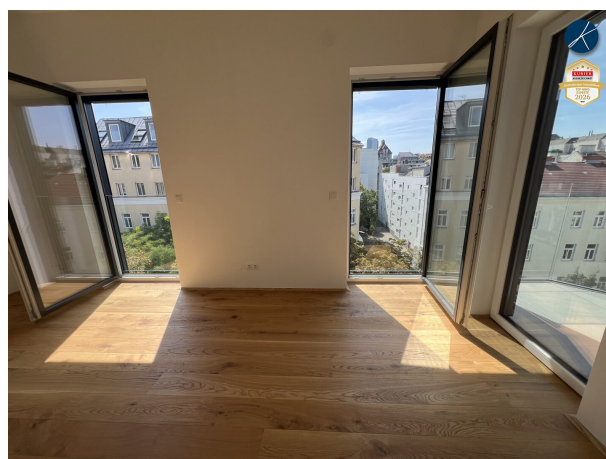
Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6



Wieviel ist meine Immobilie wert?

Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

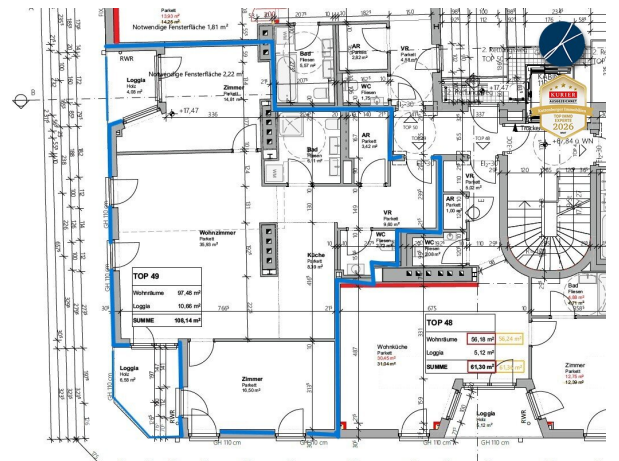
 A computer monitor showing a web interface for property valuation. The screen displays the question 'Welche Immobilie möchten Sie bewerten?' (Which property do you want to evaluate?) and three options: 'Einfamilienhaus' (Single-family house), 'Wohnung' (Apartment), and 'Mehrfamilienhaus oder Gewerbetraum' (Multi-family house or commercial space). A 'Weiter' (Next) button is at the bottom right of the screen.














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)**

Top 49: Erstklassige 3-Zimmer Wohnung + Küche + Zwei traumhafte West-Loggien mit Grünblick und Fernblick!

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

Die Wohnung Top 49 liegt im 1.Dachgeschoss und ist als **3-Zimmer Wohnung + Küche** und zwei **traumhaften Loggien mit Glaswänden** ausgeführt.

Herzstück der Wohnung ist der zentrale offene Wohnbereich und der Küchenbereich, welchen Sie **kreisförmig** begehen können.

Vorbei an **großen Fensterfronten** mit **Blick auf den Blätterwald** und **einem Ausgang auf die 1. Loggia.**

Dann gibt es noch das **westseitige Loggia-2 Zimmer** und das **südwestseitige 'Blätterwaldzimmer** mit Ausgang zu **Loggia 1.**

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

Die Wohn-Flächen (97,48 m²) gliedern sich wie folgt:

Wohnzimmer 35,93 m²

Küche 8,39 m²

Zimmer 14,81 m²

Zimmer 16,50 m²

Bad 6,11 m²

Vorraum 9,60 m²

Abstellraum 3,42 m²

WC 2,72 m²

*Loggia 1 (6,58 m²)

*Loggia 2 (4,08 m²)

* * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- [- - - Verkaufsberatung anfragen - - -](#)
- [- - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -](#)
- [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

KUTTENBERGER IMMO wurde **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)

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