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



Wohnzimmer, Parkett, 36 m²

Objektnummer: 8164/2907

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:	97,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * 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
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter





















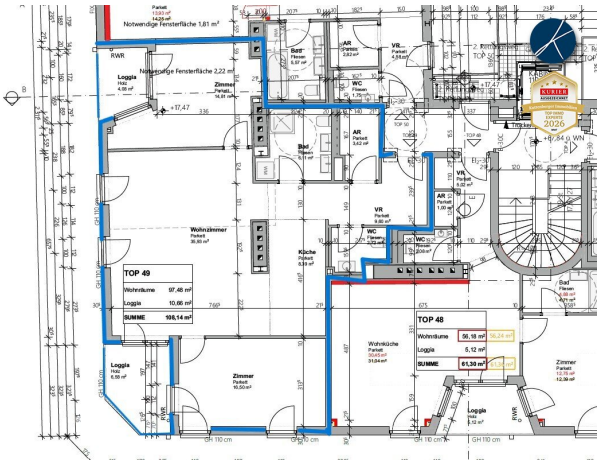











TOP 49
Wohnräume 97,48 m²
Loggia 10,66 m²
SUMME 108,14 m²
TOP 48
Wohnräume 55,18 m²
Loggia 6,12 m²
SUMME 61,30 m²
Wohnzimmer
Küche
Zimmer
Loggia
RWR
Notwendige Fensterfläche 1,81 m²
Notwendige Fensterfläche 2,22 m²



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