

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



360°Blick über ganz Wien - Schöner geht es nicht!

Objektnummer: 8164/2909

Eine Immobilie von Kутtenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,97 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.799,00 €
Kaltmiete (netto)	2.219,63 €
Kaltmiete	2.544,55 €
Betriebskosten:	324,92 €
USt.:	254,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Huber



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

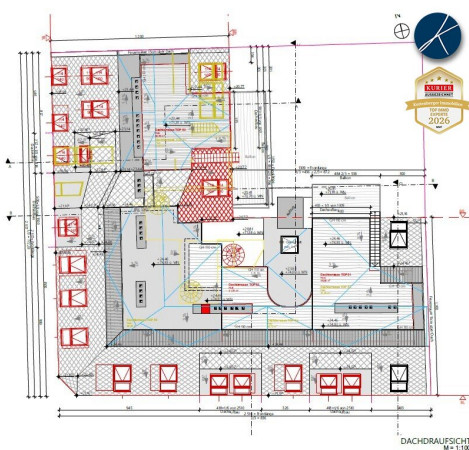
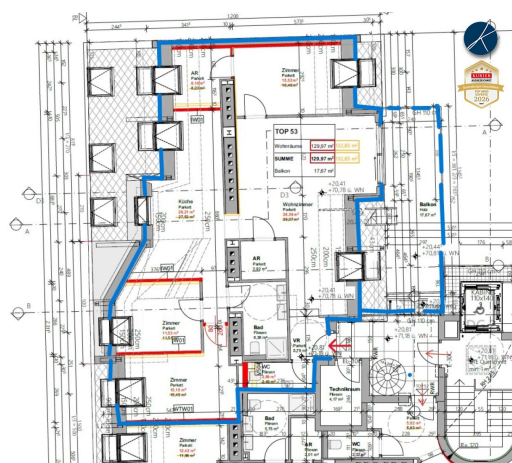
Weiter











DACHRAUFSICHT
M = 1:150

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 53: 360° Blick über ganz Wien - Schöner geht es nicht!

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

Erstklassige 4,5-Zimmer Wohnung + Küche + traumhafter Balkon + Super Dachterrasse mit Rundum-Wien-Blick

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

Die Wohn-Flächen (129,97 m²) gliedern sich wie folgt:

Wohnzimmer 38,39 m²

Küche 26,21 m²

Zimmer 15,53 m²

Zimmer 11,53 m²

Zimmer 15,15 m²

Bad 6,38 m²

Vorraum 2,79 m²

Abstellraum 2,92 m²

Abstellraum 8,18 m²

WC 2,89 m²

*Balkon 17,67 m²

*Dachterrasse (Dachdraufsicht) 32,34 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