

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



Terrasse Top 52

Objektnummer: 8164/2908

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:	108,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.349,00 €
Kaltmiete (netto)	1.863,60 €
Kaltmiete	2.135,45 €
Betriebskosten:	271,85 €
USt.:	213,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH

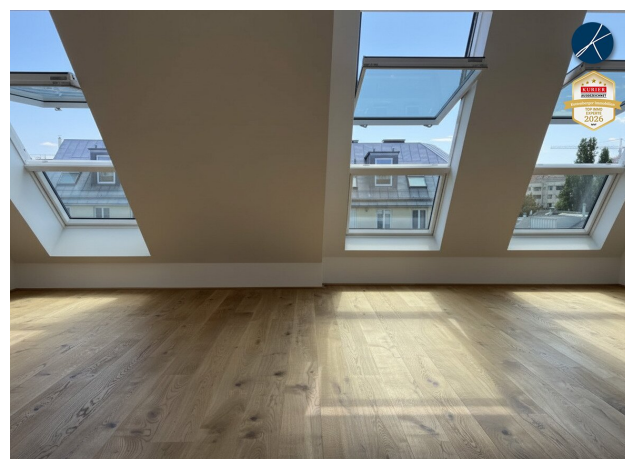


Wieviel ist meine Immobilie wert?
 Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
 Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?

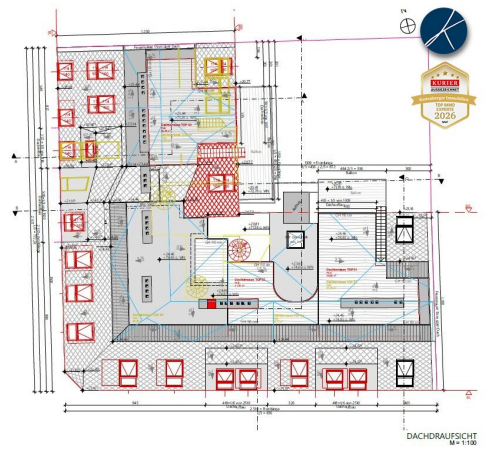
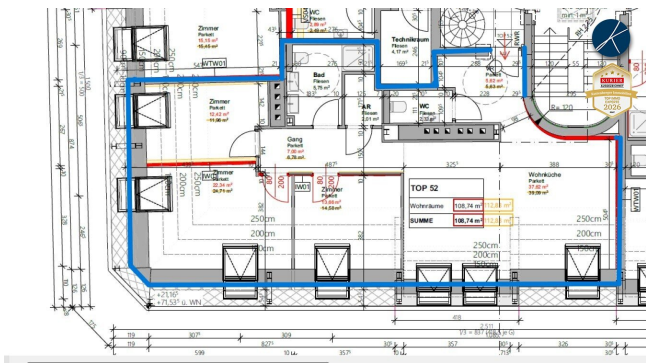
Einfamilienhaus Wohnung Mehrfamilienhaus (inkl. Unteretage)

Weiter









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 52: Erstklassige 4-Zimmer Wohnung + Super Dachterrasse mit Rundum-Wien-Blick

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

Die Wohnung Top 52 liegt im 2.Dachgeschoss und ist als **4-Zimmer Wohnung + spektakulärer Dachterrasse** ausgeführt.

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

Die Wohnung ist nach Süden und nach Westen ausgerichtet.

Die Flächen (108,74 m²) gliedern sich wie folgt:

Wohnküche 37,62 m²

Zimmer 12,42 m²

Zimmer 22,34 m²

Zimmer 13,66 m²

Bad 5,75 m²

Gang 7,00 m²

Vorraum 5,62 m²

Abstellraum 2,01 m²

WC 2,32 m²

Dachterrasse (Dachdraufsicht) 21,75 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