Superprojekt: "Über den Baumwipfeln" TOP 53 MIT BALKON, PANORAMA-DACHTERRASSE & WIEN-BLICK

Schöner geht es nicht!

Objektnummer: 8164/2469

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:	129,97 m²
Zimmer:	4,50
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	779.000,00 €

Provisionsangabe:

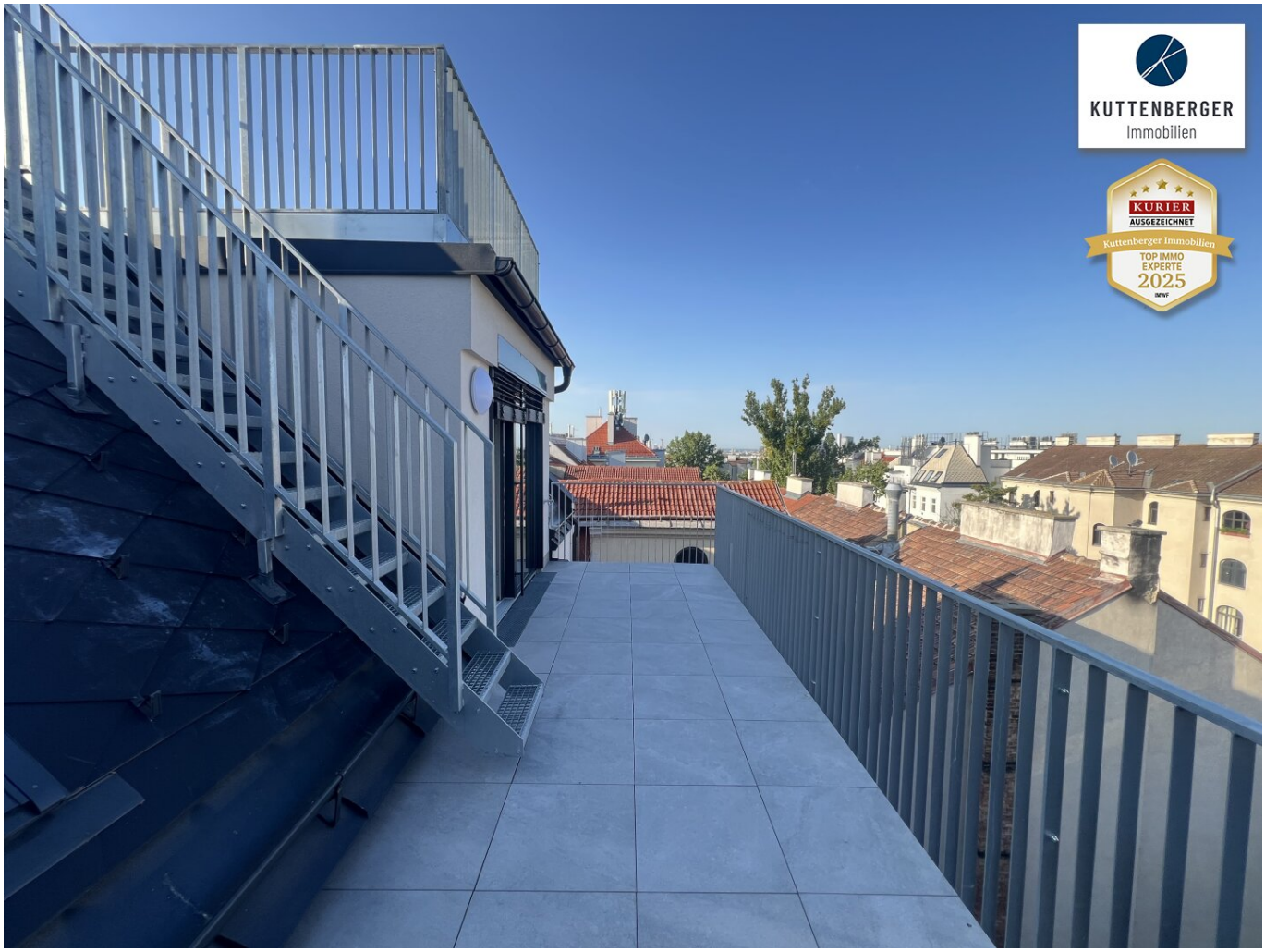
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Josef Huber

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

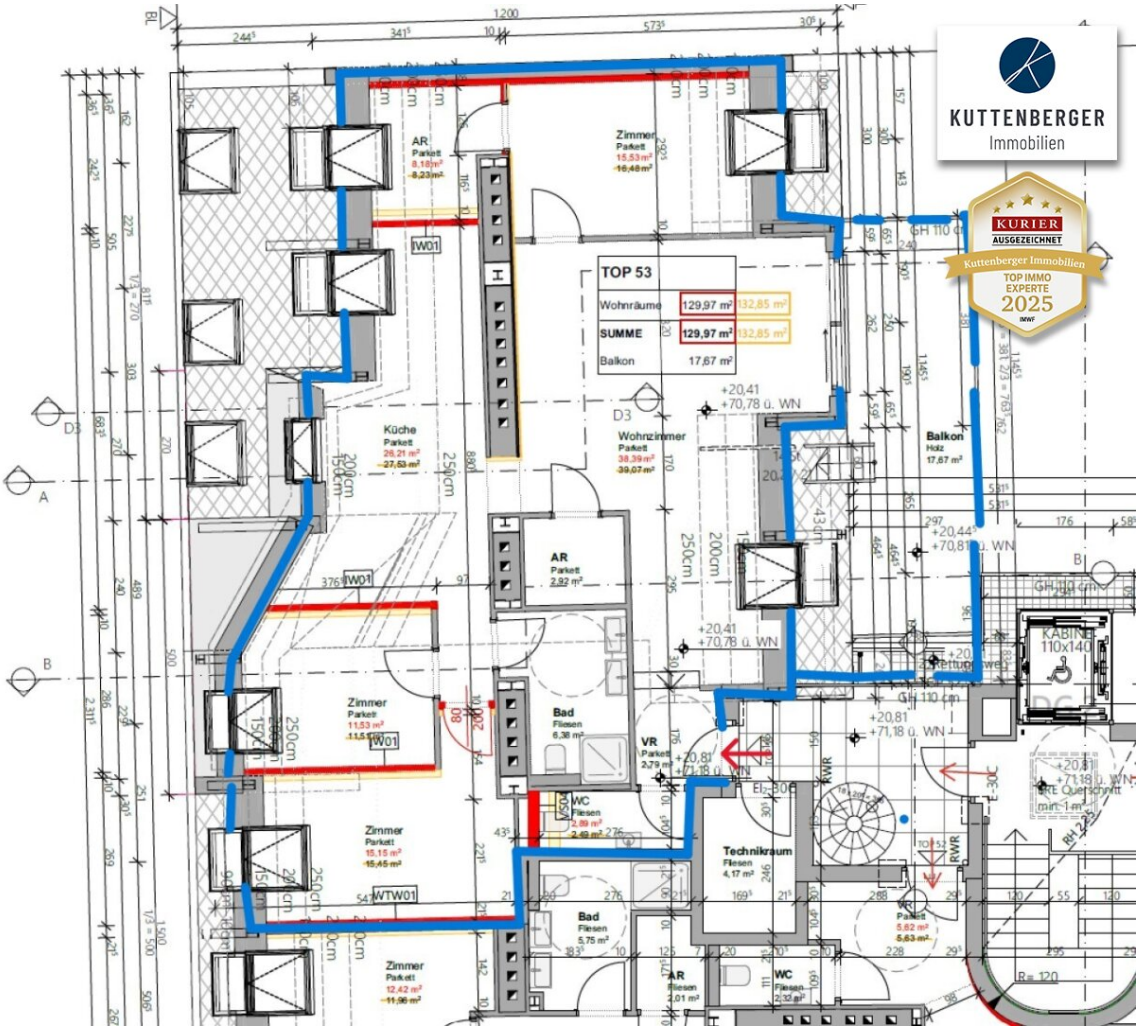
T +43 676 6878555

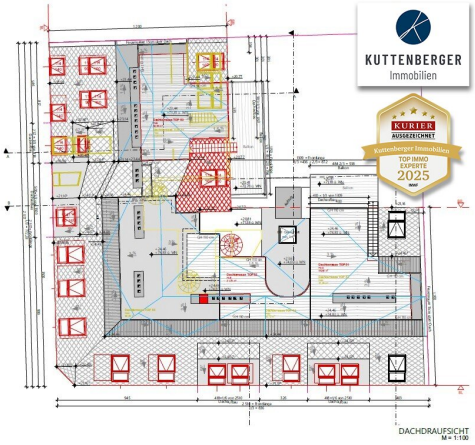

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

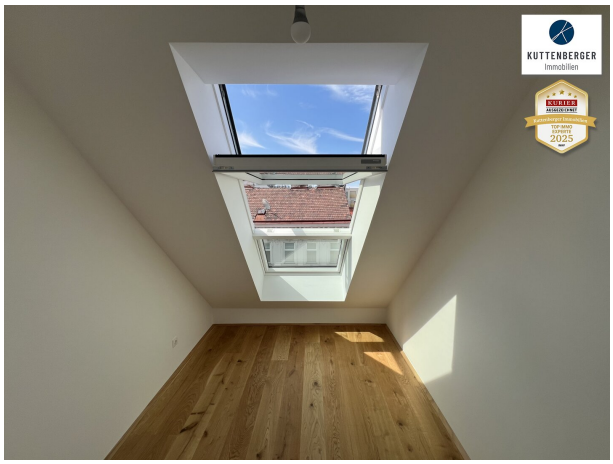
Online Sofort-Bewertung
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

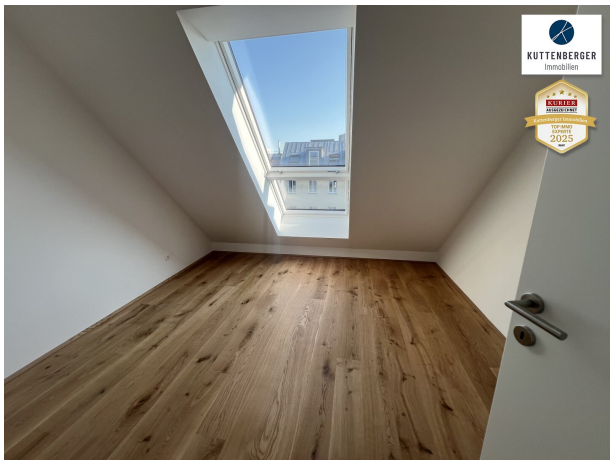

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
TOP 53
Wohnräume 129,97 m² 132,85 m²
SUMME 129,97 m² 132,85 m²
Balkon 17,67 m²
AR
Parkett
8,18 m²
8,23 m²
Zimmer
Parkett
15,53 m²
16,48 m²
Küche
Parkett
26,21 m²
27,53 m²
Wohnzimmer
Parkett
38,39 m²
39,07 m²
Balkon
Holz
17,67 m²
AR
Parkett
2,92 m²
Zimmer
Parkett
11,53 m²
Bad
Fliesen
6,38 m²
VR
Parkett
2,79 m²
WC
Fliesen
2,89 m²
2,49 m²
Zimmer
Parkett
15,15 m²
15,45 m²
Technikraum
Fliesen
4,17 m²
Bad
Fliesen
5,75 m²
Zimmer
Parkett
12,42 m²
11,96 m²
AR
Fliesen
2,01 m²
WC
Fliesen
2,32 m²
KABINE
110x140
+20,41
+70,78 ü. WN
+20,81
+71,18 ü. WN
+20,44
+70,81 ü. WN
GH 110 cm
TORE Querschnitt
min. 1 m²
R= 120


KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
DACHDRAUFSICHT
M = 1:100

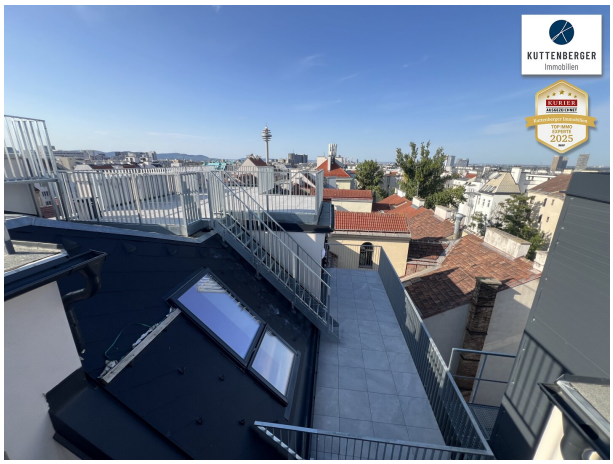

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2025

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025



KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025



KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

KUTTENBERGER
Immobilien

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)**

Insgesamt stehen folgende Einheiten zur Auswahl:

- **Top 43 (4.Liftstock):** 3 Zimmer / 67,77 m² Wohnfläche + 10,02 m² **Balkon** - Kaufpreis - € 419.000,-

- **Top 44 (4.Liftstock):** 2 Zimmer / 53,47 m² Wohnfläche + 3,70 m² **Loggia** - Kaufpreis - € 329.000,-

- **Top 45 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 93,68 m² Wohnfläche + 3,01 m² **Loggia 1 +** 4,73 m² **Loggia 2** - Kaufpreis - € 619.000,-

- **Top 46 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 101,48 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon** - Kaufpreis € 609.000,-

- **Top 47 (1.DG):** 3 Zimmer / 69,65 m² Wohnfläche + 10,02 m² **Balkon** - Kaufpreis € 419.000,-

- **Top 48 (1.DG):** - - - VERMITTELT - - -

- **Top 49 (1.DG):** 4 Zimmer / 97,48 m² Wohnfläche + 4,08 m² **Loggia 1 +** 6,58 m² **Loggia 2** - Kaufpreis - € 628.900,-

- **Top 50 (1.DG):** 4 Zimmer / 102,66 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon** - Kaufpreis - € 619.000,-

- **Top 51(2.DG):** - - - VERMITTELT - - -

- **Top 52 (2.DG):** 4 Zimmer / 108,74 m² Wohnfläche + 21,75 m² **Dachterrasse** - Kaufpreis - € 679.000,-

- **Top 53 (2.DG):** 4 Zimmer / 129,97 m² Wohnfläche + 17,67 m² **Balkon +** 32,34 m2 **Dachterrasse** - Kaufpreis - € 779.000,-

Gerne senden wir Ihnen Detailunterlagen zu den einzelnen Tops zu.

Top 53: Erstklassige 4-Zimmer Wohnung + traumhafter Balkon + Super Dachterrasse mit Rundum-Wien-Blick

Die Wohnung Top 53 liegt im 2.Dachgeschoss und ist als **4-Zimmer Wohnung + Küche mit spektakulärer Dachterrasse** ausgeführt.

Der **frei liegende Balkon** bietet ebenfalls **Fernblick und Grünblick.**

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

KUTTENBERGER IMMO - *Die* Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge 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)*

Unsere 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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