

**++Superprojekt: "Über den Baumwipfeln"++ Top 44  
SONNIGE 2-Zimmer LOGGIA-Wohnung + TRAUMHAFTE  
SÜDAUSRICHTUNG mit Blick auf die Kastanienbäume**



Viel schöner geht es nicht mehr!

**Objektnummer: 8164/2586**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.149,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	910,87 €
<b>Kaltmiete</b>	1.044,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,67 €
<b>USt.:</b>	104,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

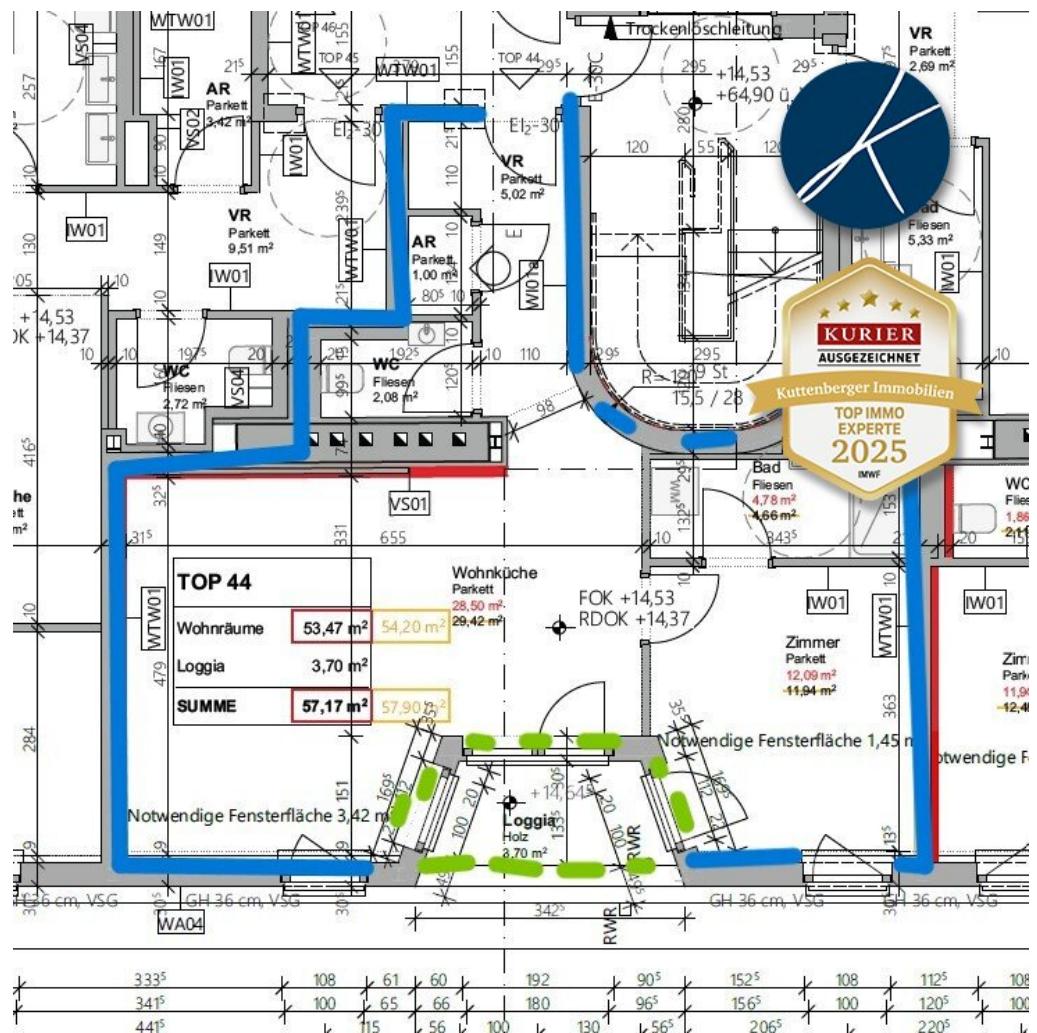
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6

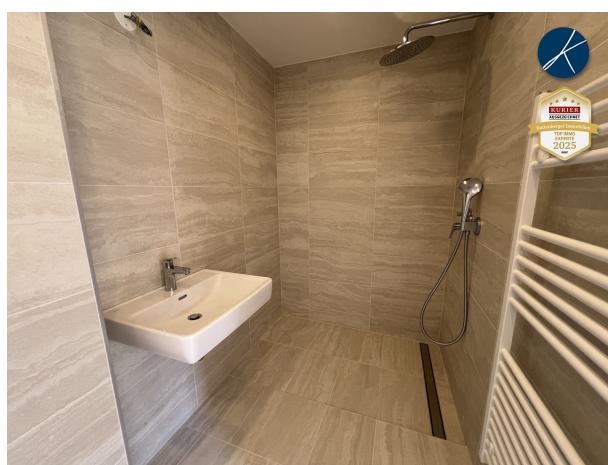


**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

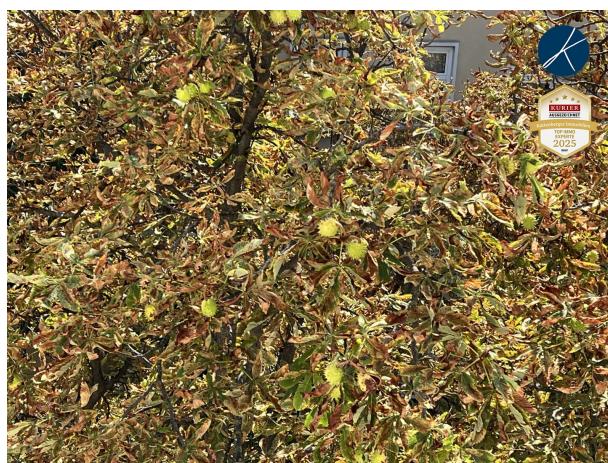
The image shows a living room with a sofa, bookshelves, and a large window. A brochure for Kuttenberger Immobilien is prominently displayed in the foreground, advertising their online valuation service.













# 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 Straßenbahnenlinien **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):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 44 (4.Liftstock):** 2 Zimmer / 53,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,70 m<sup>2</sup> **Loggia**  
- Gesamtmiete € 1149,-
- **Top 45 (4.Liftstock):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 46 (4.Liftstock):** 4 Zimmer / 101,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon**  
- Gesamtmiete € 2185,-
- **Top 47 (1.DG):** 3 Zimmer / 69,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 10,02 m<sup>2</sup> **Balkon** - Gesamtmiete € 1499,-
- **Top 48 (1.DG):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 49 (1.DG):** 3 Zimmer / 97,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 4,08 m<sup>2</sup> **Loggia 1** + 6,58 m<sup>2</sup> **Loggia 2** Gesamtmiete € 2099,-

- **Top 50 (1.DG):** 4 Zimmer / 102,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon** - Gesamtmiete € 2199,-
- **Top 51(2.DG):** - - - VERMITTELT - - -
- **Top 52 (2.DG):** 4 Zimmer / 108,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 21,75 m<sup>2</sup> **Dachterrasse** Gesamtmiete € 2498,-
- **Top 53 (2.DG):** 4 Zimmer / 129,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 17,67 m<sup>2</sup> **Balkon** + 32,34 m<sup>2</sup> **Dachterrasse** Gesamtmiete € 2798,-

**Gerne senden wir Ihnen Detailunterlagen zu den einzelnen Tops zu.**

## **Top 44: Erstklassige 2-Zimmer Loggia - Wohnung + TRAUMHAFTE SÜDAUSRICHTUNG mit Blick auf die Kastanienbäume**

**Die Wohnung Top 44 liegt im 4.Liftstock und ist als 2-Zimmer Wohnung mit Loggia ausgeführt.**

**Herzstück** der Wohnung ist der **zentrale offene Wohnbereich** und das **Badezimmer** ist an **das Schlafzimmer angeschlossen**.

Es gibt ein separates WC mit Handwaschbecken.

**Große Fensterfronten mit Blick auf den Blätterwald und auf die Kastanienbäume machen diese Wohnung zu einem Schmuckstück, das Sie lieben werden.**

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

Die Wohn-Flächen (53,47 m<sup>2</sup>) gliedern sich wie folgt:

Wohnküche 28,50 m<sup>2</sup>

Zimmer 12,09 m<sup>2</sup>

Bad 4,78 m<sup>2</sup>

Vorraum 5,02 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,00 m<sup>2</sup>

WC 2,08 m<sup>2</sup>

\*Loggia (3,70 m<sup>2</sup>)

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser** - 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*)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://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 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