

# ZENTRAL UND RUHIG WOHNEN – DAS BESTE AUS STADT UND ERHOLUNG!

Dittmannngasse 4 | 1110 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)



## HIGHLIGHTS

---

- **Fahrradraum, Kinderwagenraum und Kellerabteile** verfügbar
- Hauseigene **Tiefgarage**
- Großer **Innenhof mit Kinderspielplatz**
- **U3 Enkplatz in 3 Gehminuten** erreichbar
- **Hervorragende Infrastruktur** in unmittelbarer Umgebung: **BILLA PLUS, Apotheke** in Gehweite, **Restaurants, Kindergärten und Schulen**
- **Naherholungsgebiete Herderpark und Braunhuberpark** in Gehweite

# DAS PROJEKT



## KEY FACTS

<b>Adresse:</b>	1110 Wien, Dittmannngasse 4
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig
<b>verfügbare Einheiten:</b>	5 von 12 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 2
<b>Beziehbar ab:</b>	01.01.2026, 01.03.2026, 01.02.2026
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



# DAS PROJEKT



## AUSSTATTUNG

- **Fußbodenheizung**
- Alle Einheiten verfügen über **hochwertige Tischlerküchen** inklusive **Markengeräten von Zanussi**
- **Edler Eichenparkettboden** in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- **Internet- und Glasfaseranschluss (Magenta & A1 verfügbar)**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Eigene Kellerabteile** für zusätzlichen Stauraum
- **Barrierefreier Zugang** dank **behindertengerechtem Aufzug**
- **Sonnenschutz** in Form **außenliegender Rollläden**

# ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 20.81 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse A

# INFRASTRUKTUR



## Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	125 m
Klinik	1.050 m
Krankenhaus	2.525 m

## Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	200 m
Universität	1.475 m
Höhere Schule	1.675 m

## Nahversorgung

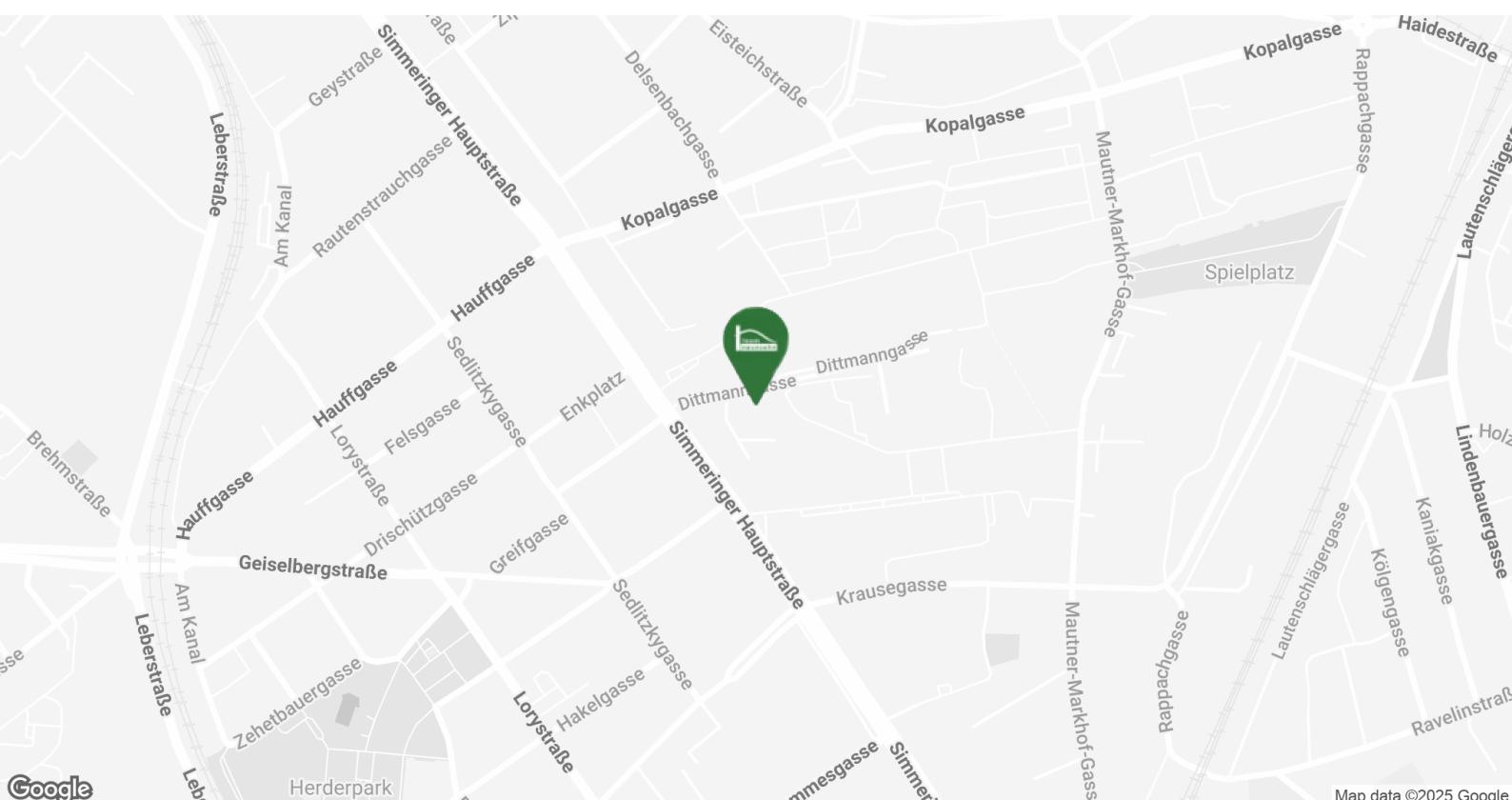
Supermarkt	100 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	350 m

## Sonstige

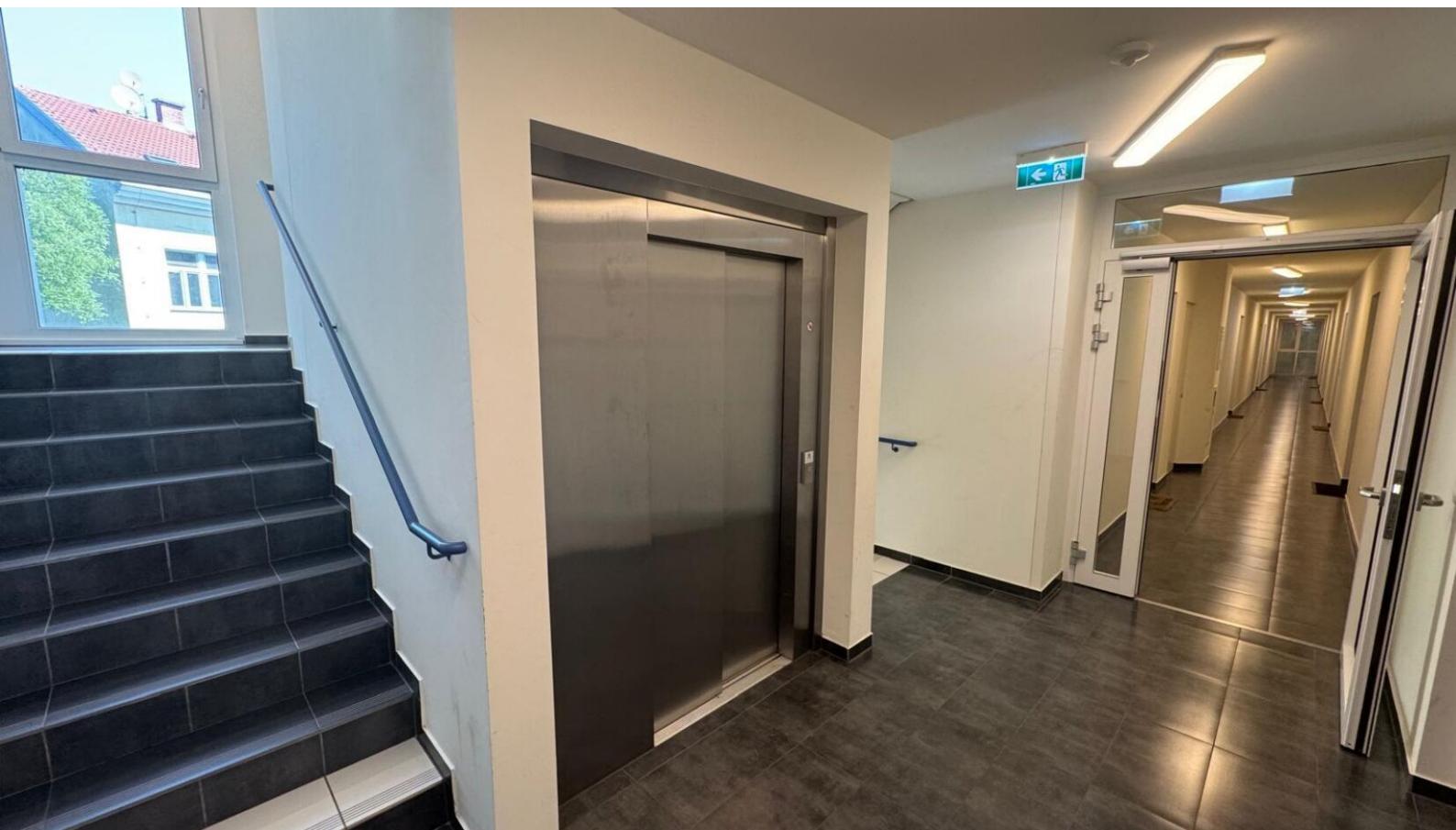
Geldautomat	125 m
Bank	125 m
Post	125 m
Polizei	225 m

## Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	125 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	1.125 m



# BILDER



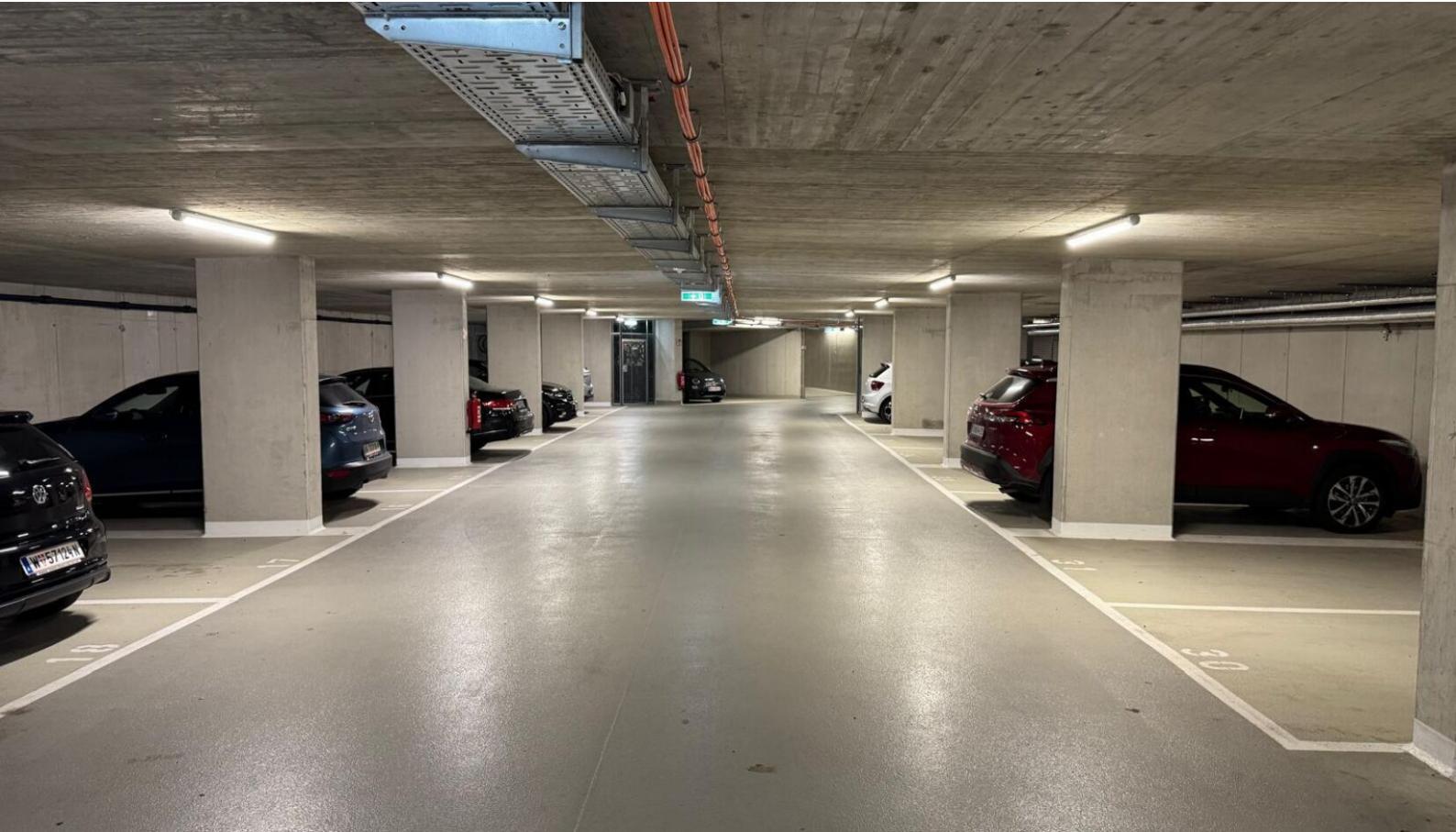
Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



Kinderwagen



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER

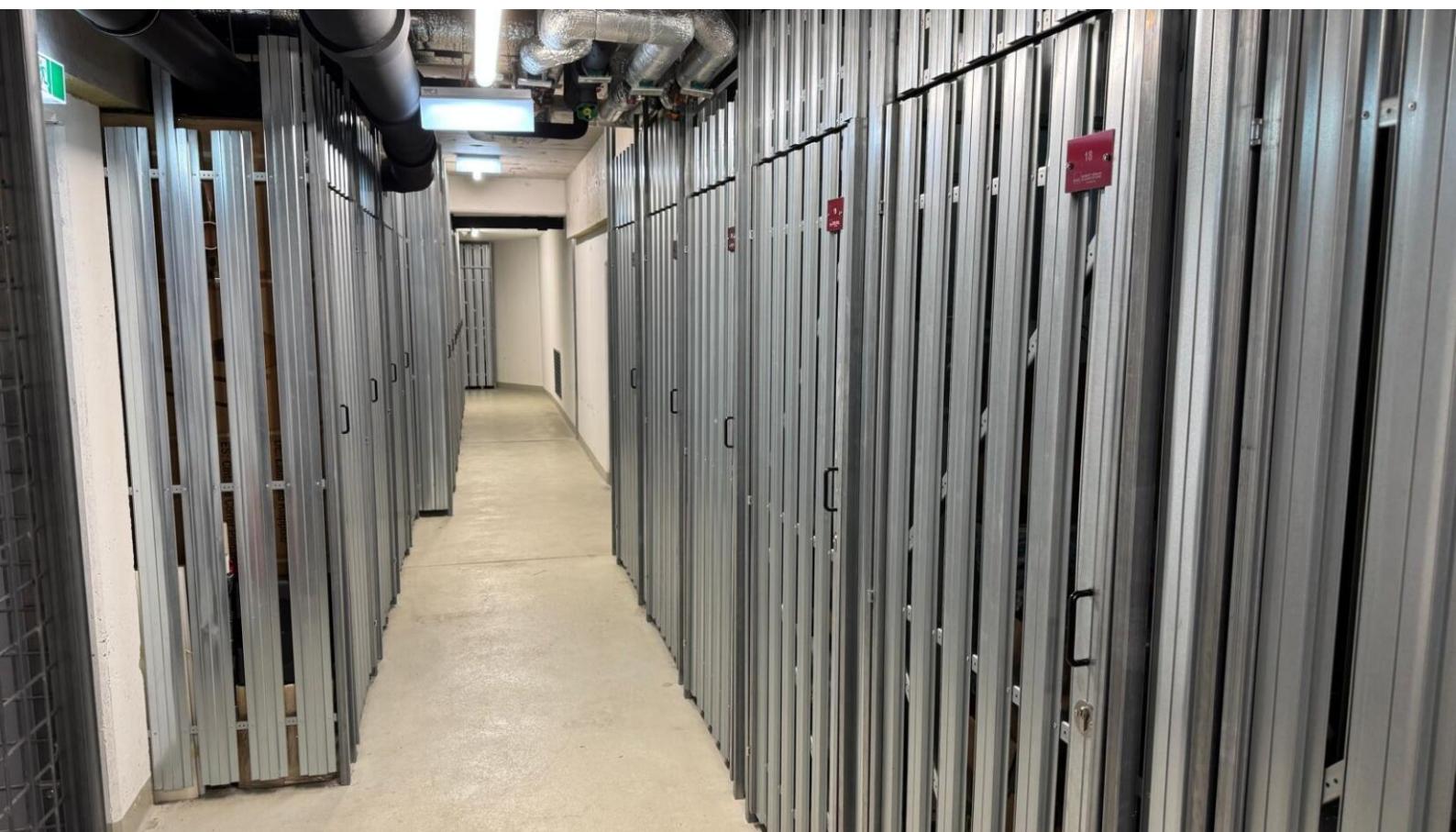


# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# BILDER



# BILDER



# BILDER



# VERFÜGBARE EINHEITEN

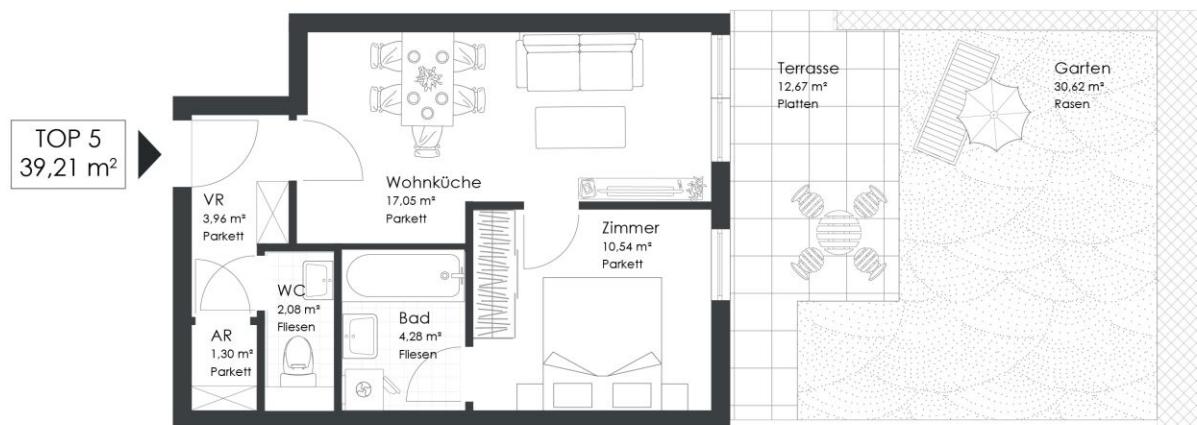


## Top 5 - Stiege 1

**39,21 m<sup>2</sup>**

Gesamtmietszins: € 999,00

Kaution: 2.997,00



Dittmannngasse 4 | 1110 Wien

The site plan shows the building's footprint and the location of the apartment unit highlighted in green. The text "ERDGESCHOSS" is visible at the bottom left.

Top 5   STG 1   EG	
Vorraum	3,96 m <sup>2</sup>
Wohnküche	17,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,54 m <sup>2</sup>
Bad	4,28 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,30 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE	39,21 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,67 m <sup>2</sup>
Garten	30,62 m <sup>2</sup>

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 8 - Stiege 1

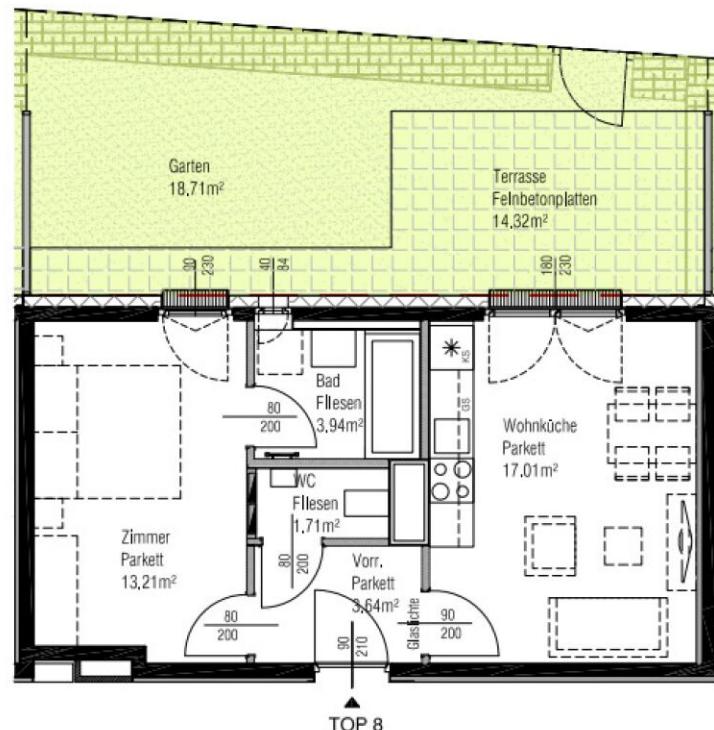
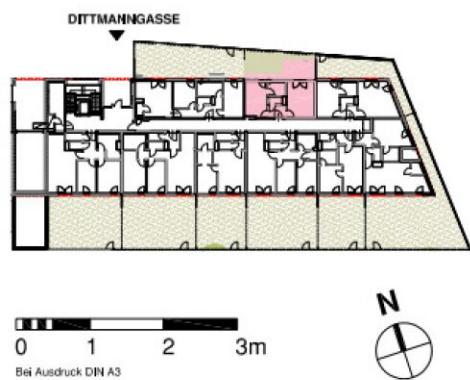
**39,51 m<sup>2</sup>**

Gesamtmiertzins: € 879,00

Kaution: 2.637,00

TOP	8
Stiege	1
Geschoß	EG
WNFL	ca. 39,51 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 14,32 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 18,71 m <sup>2</sup>

## ERDGESCHOSS



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 24 - Stiege 1

44,81 m<sup>2</sup>

Gesamtmiertzins: € 919,00

Kaution: 2.757,00

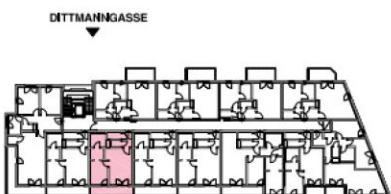
### WOHNHAUSANLAGE

1110 WIEN DITTMANNGASSE 4

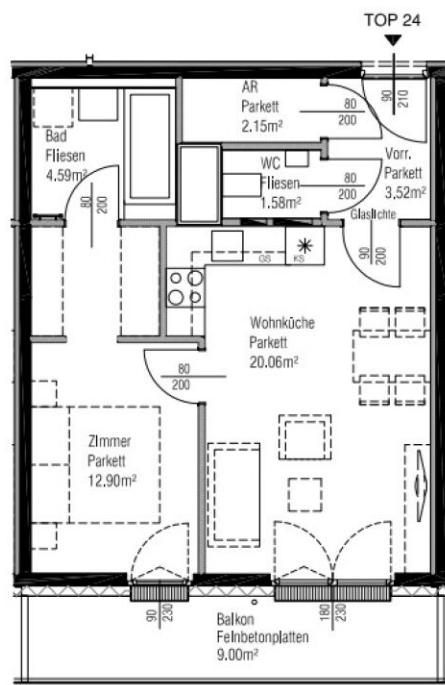
**TOP** 24  
**Stiege** 1  
**Geschoß** 2.OG

WNFL ca. 44,81 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 9,00 m<sup>2</sup>

### 2.OBERGESCHOSS



0 1 2 3m  
Bei Ausdruck DIN A3



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 64 - Stiege 1

50,62 m<sup>2</sup>

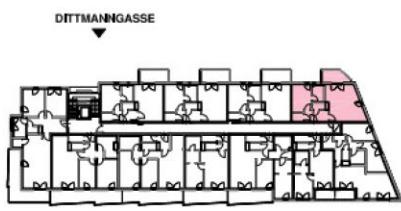
Gesamtmietszins: € 994,99

Kaution: 2.984,97

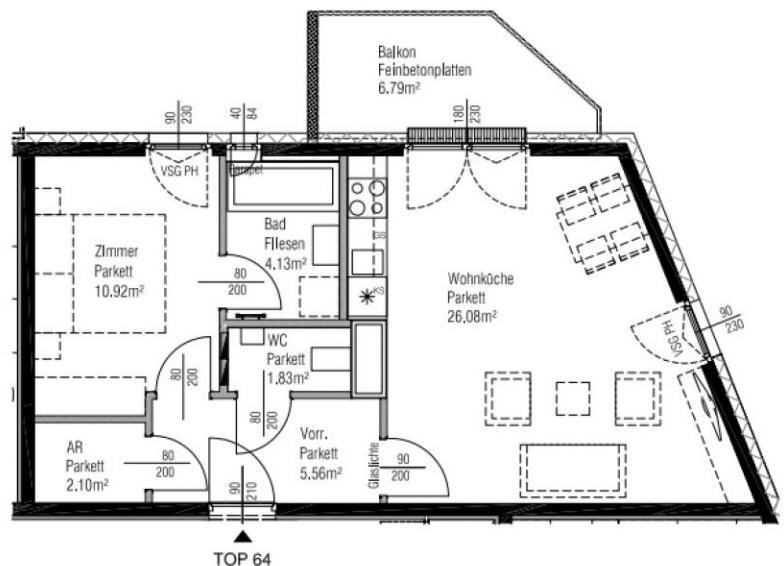
### WOHNHAUSANLAGE 1110 WIEN DITTMANGASSE 4

TOP	64
Stiege	1
Geschoß	5.OG
WNFL	ca. 50,62 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 6,79 m <sup>2</sup>

### 5.OBERGESCHOSS



0 1 2 3m  
Bel Ausdruck DIN A3



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 25 - Stiege 2

44,72 m<sup>2</sup>

Gesamtmietszins: € 919,00

Kaution: 2.757,00



Dittmanngasse 4 | 1110 Wien

### Top 25 | STG 2 | 4. OG

Vorraum	3,20 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,46 m <sup>2</sup>
Bad	4,33 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>

WOHNUTZFLÄCHE 44,72 m<sup>2</sup>

Balkon 11,61 m<sup>2</sup>