

# Modernes Wohnen direkt bei der U3 Kendlerstraße mit hochwertiger Ausstattung!

Huttengasse 39-41 | 1160 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- Moderner Neubau aus 2024 im Zweitbezug
- Perfekte Lage nahe U3 Kendlerstraße
- Nachhaltige Bauweise, klimaaktiv-Silber Zertifizierung
- Fernwärme-Fußbodenheizung und 3-fach-verglaste Fenster
- Außenliegende Raffstores für idealen Sonnenschutz
- Moderne Einbauküchen mit Geräten
- Fahrradraum im Haus
- Optionale Garagenplätze um 109,- inkl. Betriebskosten und USt.
- Hervorragende Infrastruktur, U-Bahn U3, S-Bahn, Straßenbahn 49 & 52 in Gehweite



## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	1160 Wien, Huttengasse 39-41
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig
<b>verfügbare Einheiten:</b>	2 von 182 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	1 - 2
<b>Beziehbar ab:</b>	01.04.2026, 01.02.2026
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

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





## AUSSTATTUNG

---

- Vollwärmeschutzfassade und 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Eichenparkettboden
- Außenliegender Sonnenschutz
- Hochwertige Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Großformatige Fliesen in Bad und WC
- Dusche oder Badewanne

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 32 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

Arzt	375 m
Apotheke	275 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	775 m

## Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	550 m
Einkaufszentrum	1.250 m

## Verkehr

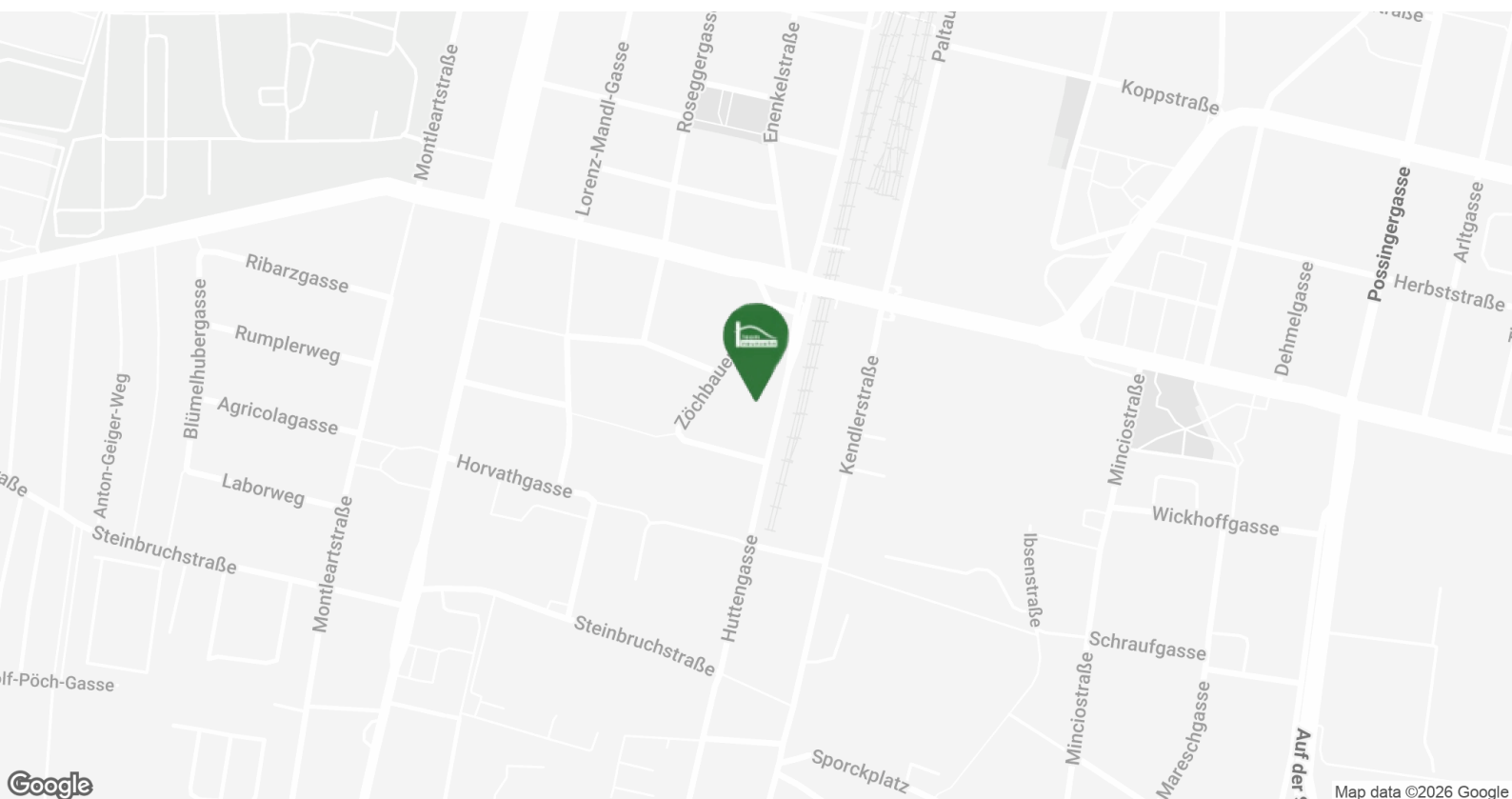
Bus	125 m
U-Bahn	100 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	225 m
Autobahnanschluss	5.450 m

## Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	400 m
Universität	775 m
Höhere Schule	750 m

## Sonstige

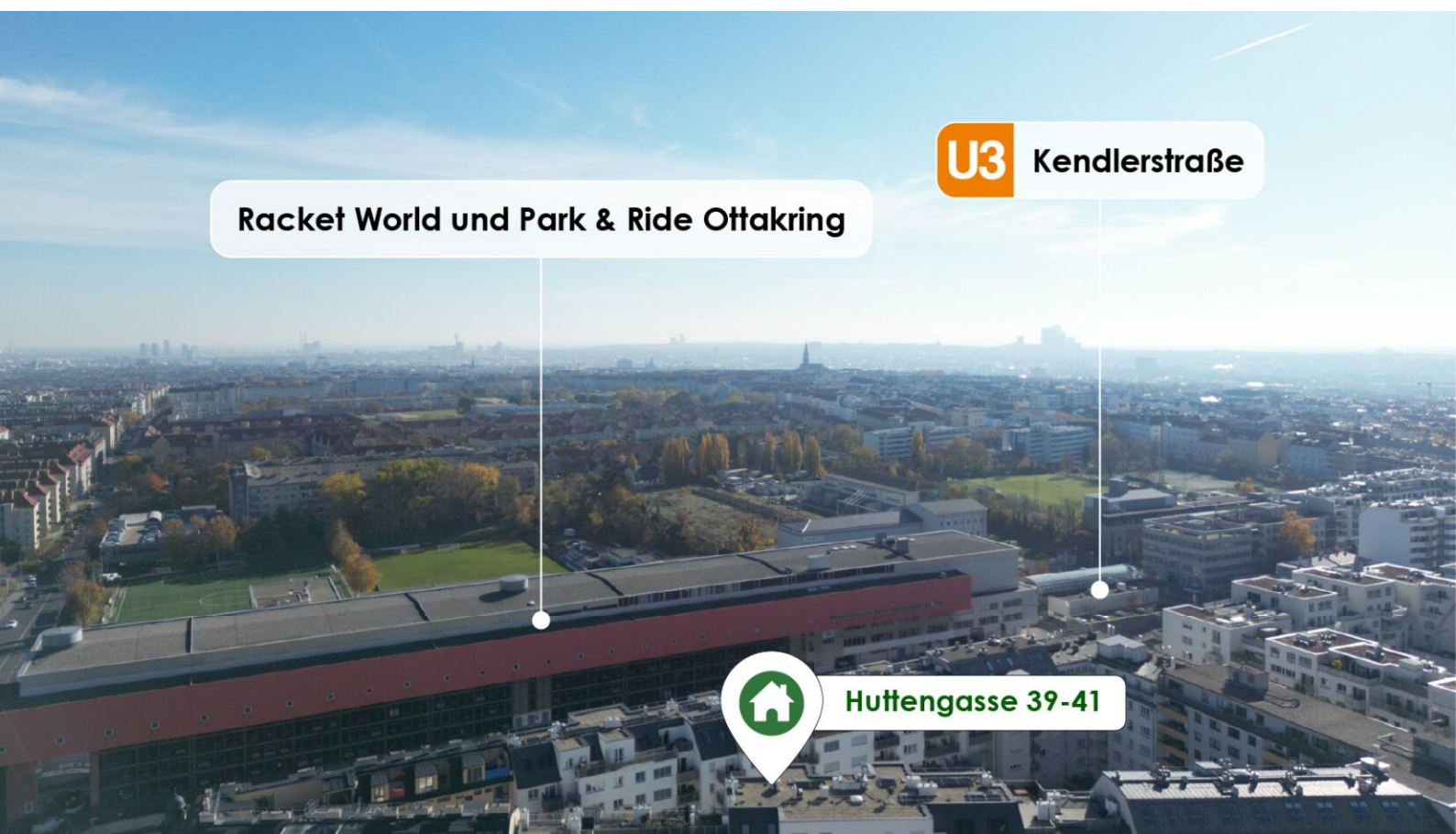
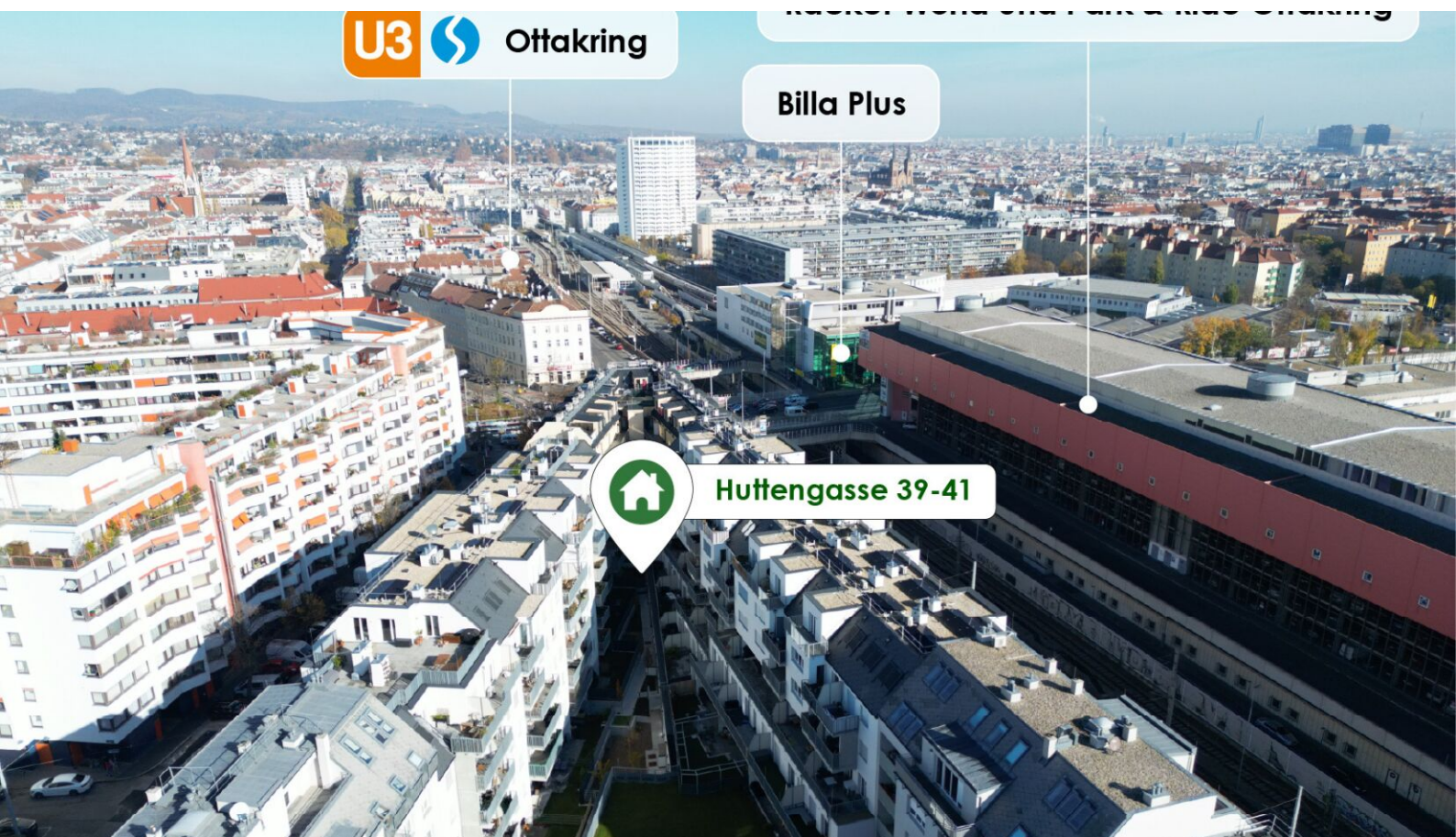
Geldautomat	550 m
Bank	550 m
Post	550 m
Polizei	875 m













Otto-Wagner-Areal und Steinhofgründe

Wilhelminenberg



Huttengasse 39-41



**Lugner City**

 nur 10 Fahrminuten entfernt

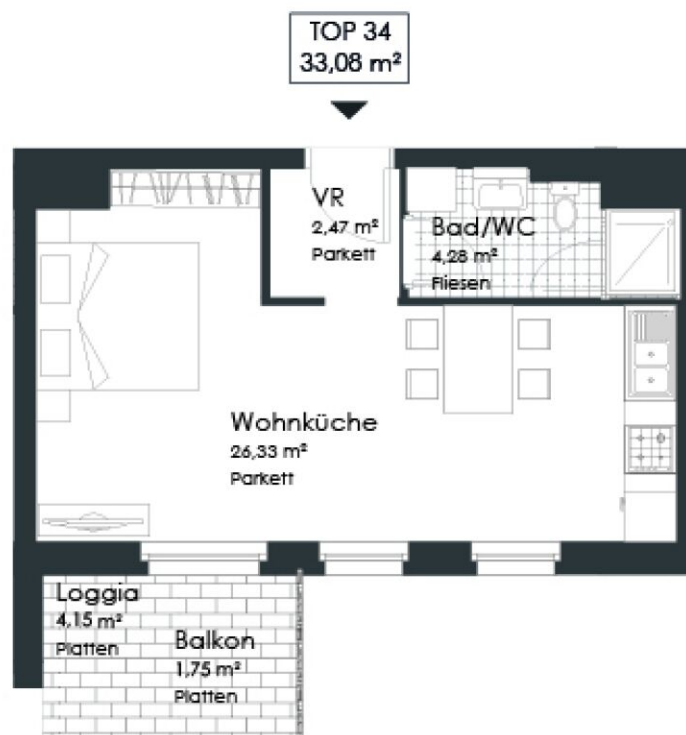


## Top 34 - Stiege 1

33,08 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 789,00

Kaution: 2.367,00



Huttengasse 39-41/ Zöschbauerstrasse 5 | 1160 Wien



STIEGE 1 | 2. OBERGESCHOSS

### Top 34 | 2. OBERGESCHOSS

Vorraum	2,47 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,33 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,28 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 33,08 m<sup>2</sup>

Balkon	1,75 m <sup>2</sup>
Loggia	4,15 m <sup>2</sup>

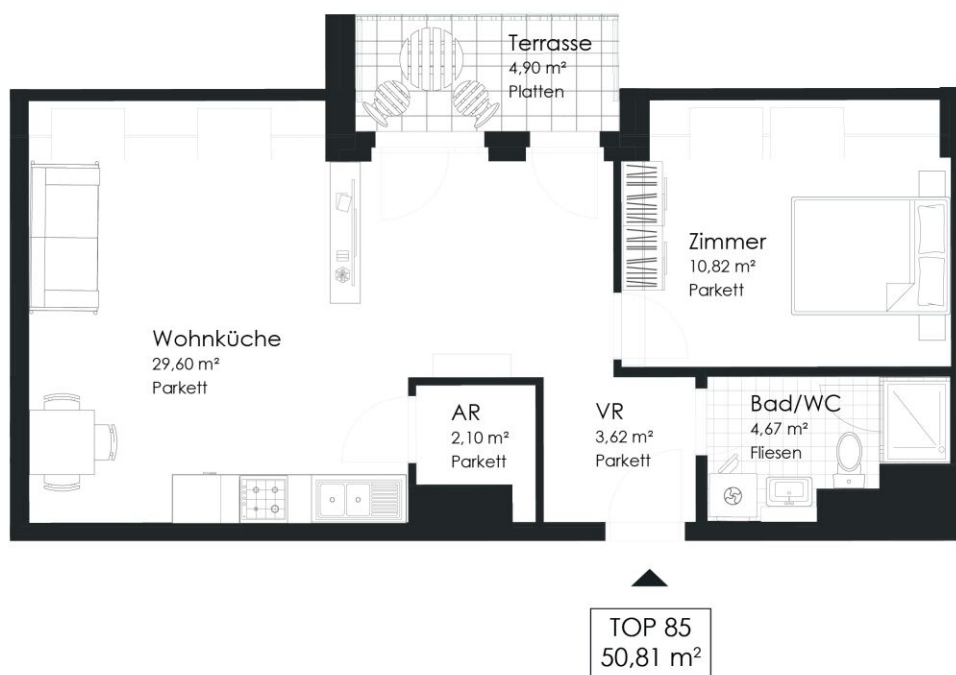


## Top 85 - Stiege 2

50,81 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.121,35

Kaution: 3.364,05



Huttengasse 39-41/ Zöschbauerstrasse 5 | 1160 Wien



STIEGE 2 | 6. OBERGESCHOSS

### Top 85 | 6. OBERGESCHOSS

Vorraum	3,62 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,60 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,82 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 50,81 m<sup>2</sup>

Terrasse 4,90 m<sup>2</sup>