

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

Dittmannngasse 4 | 1110 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | 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

## 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>	2 von 12 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 2
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort, 01.03.2026
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

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





## 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

## Gesundheit

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

## Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	350 m

## Verkehr

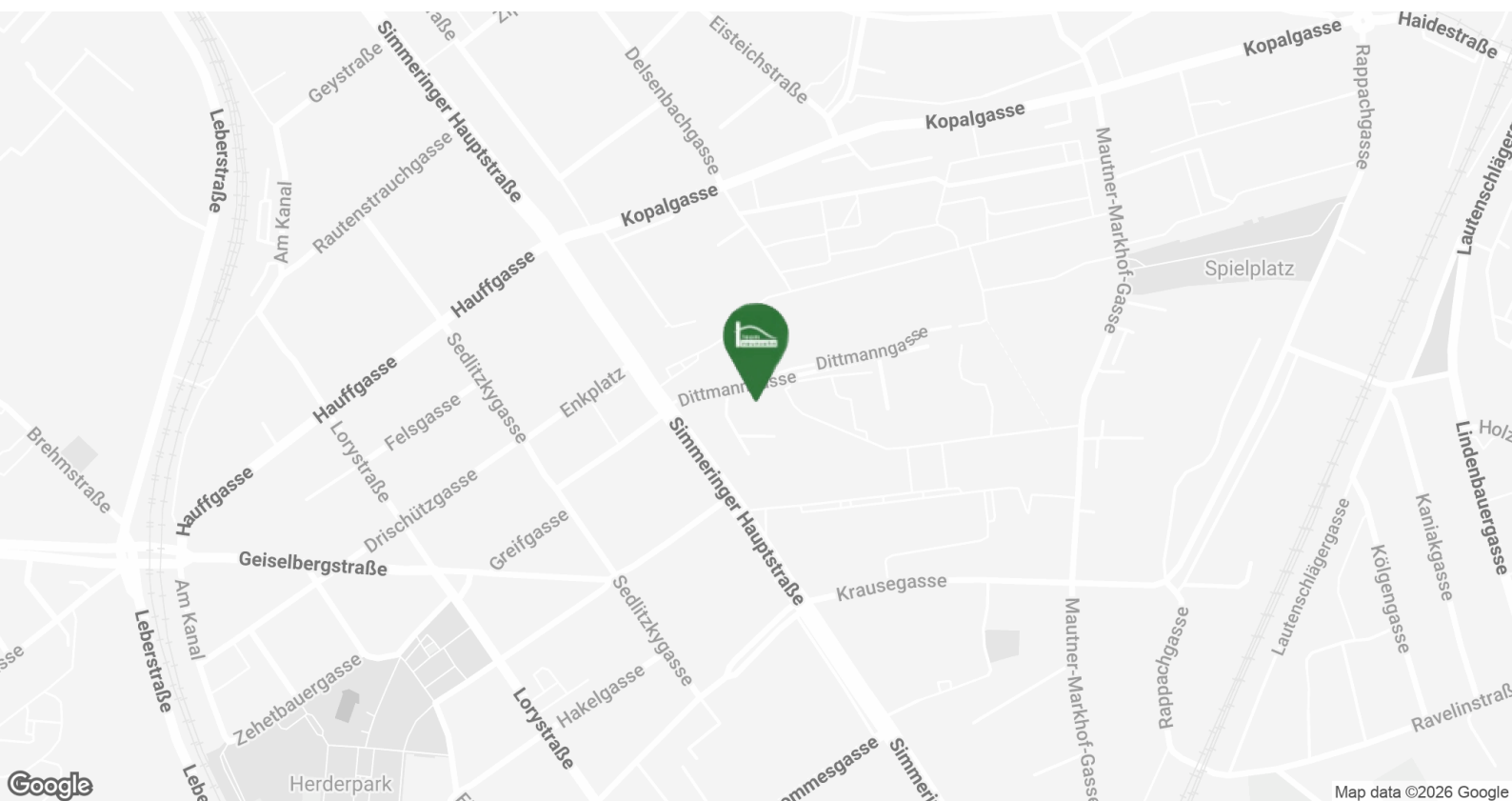
Bus	100 m
U-Bahn	125 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	1.125 m

## Kinder & Schulen

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

## Sonstige

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



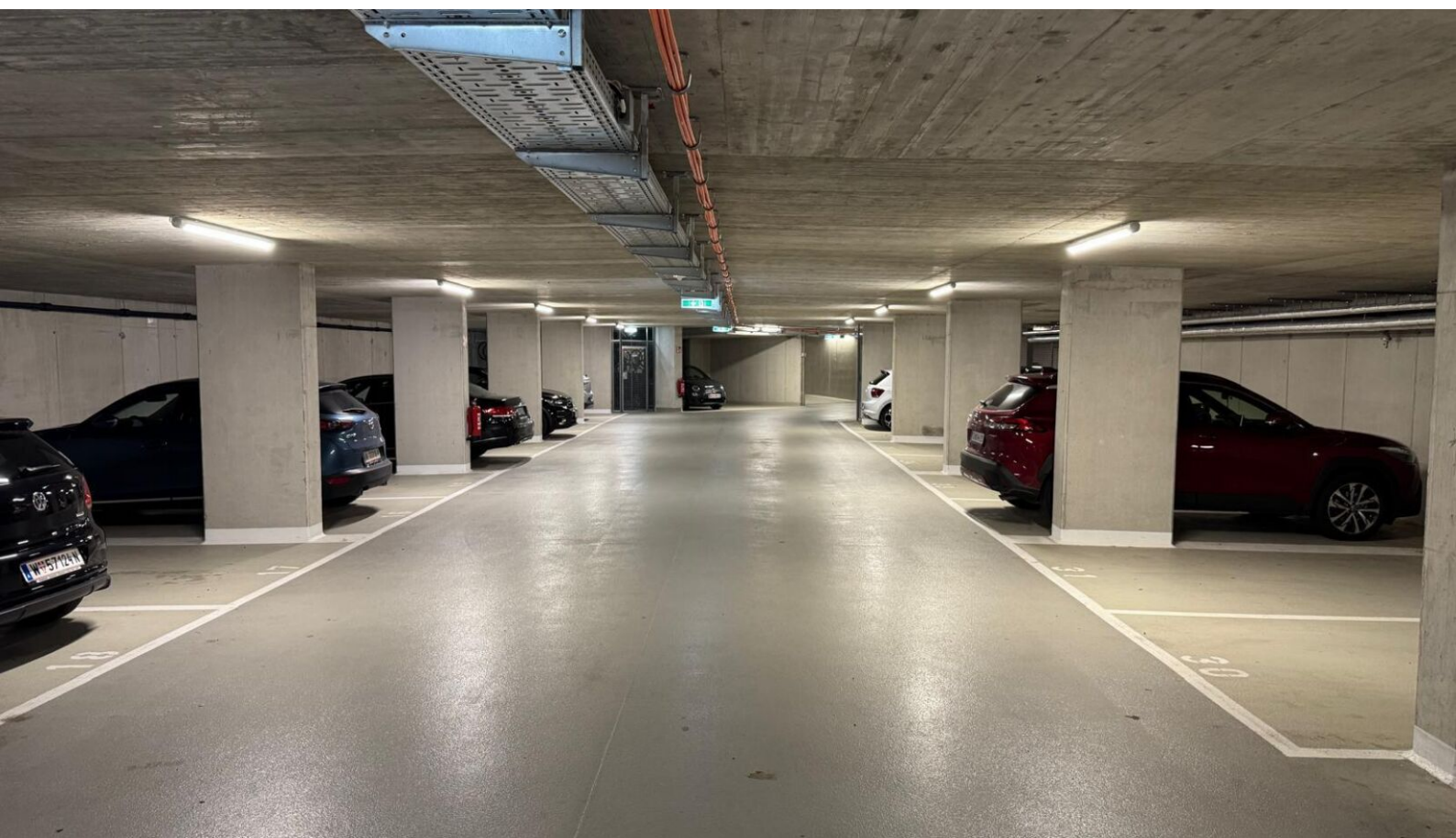




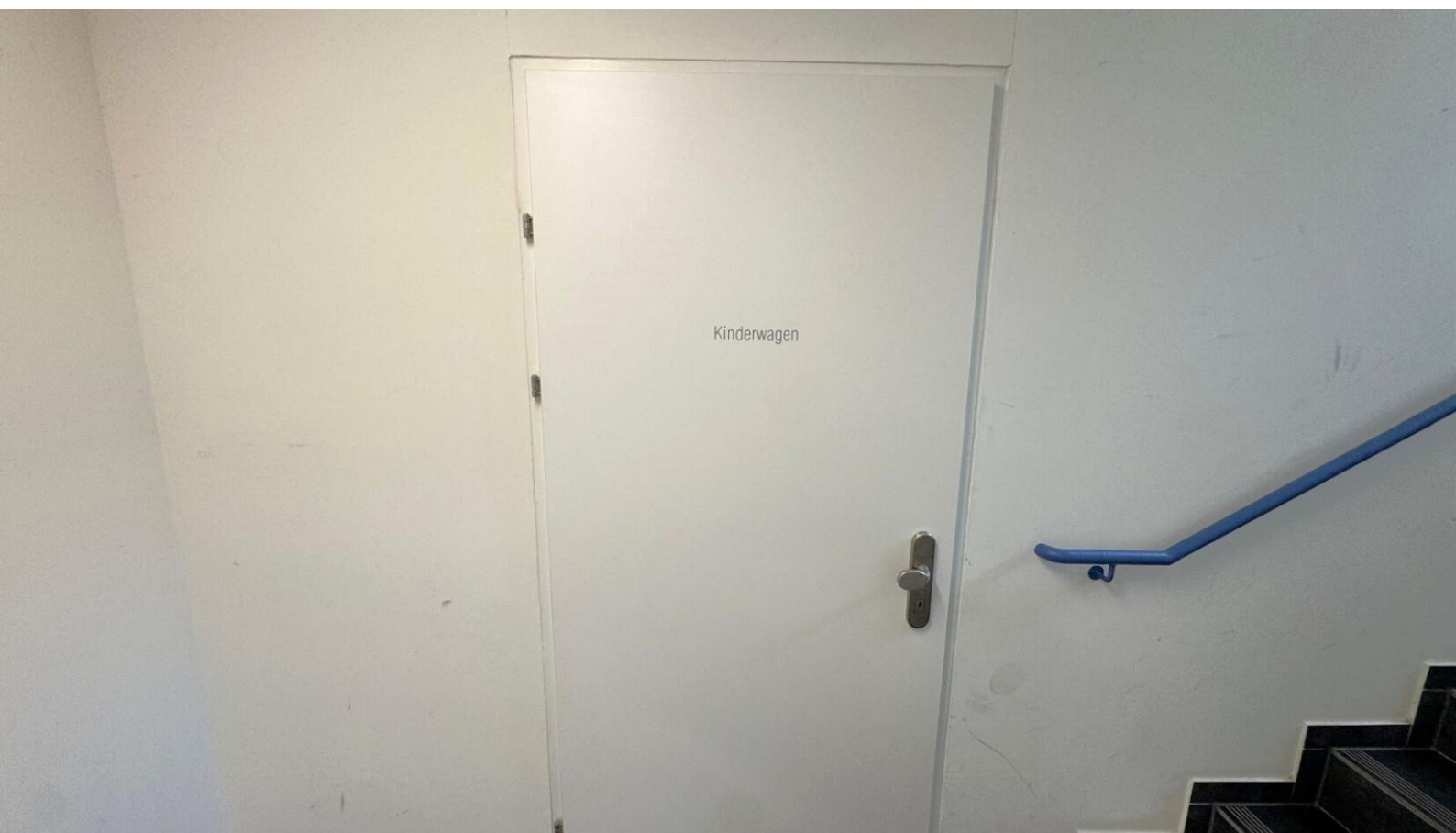




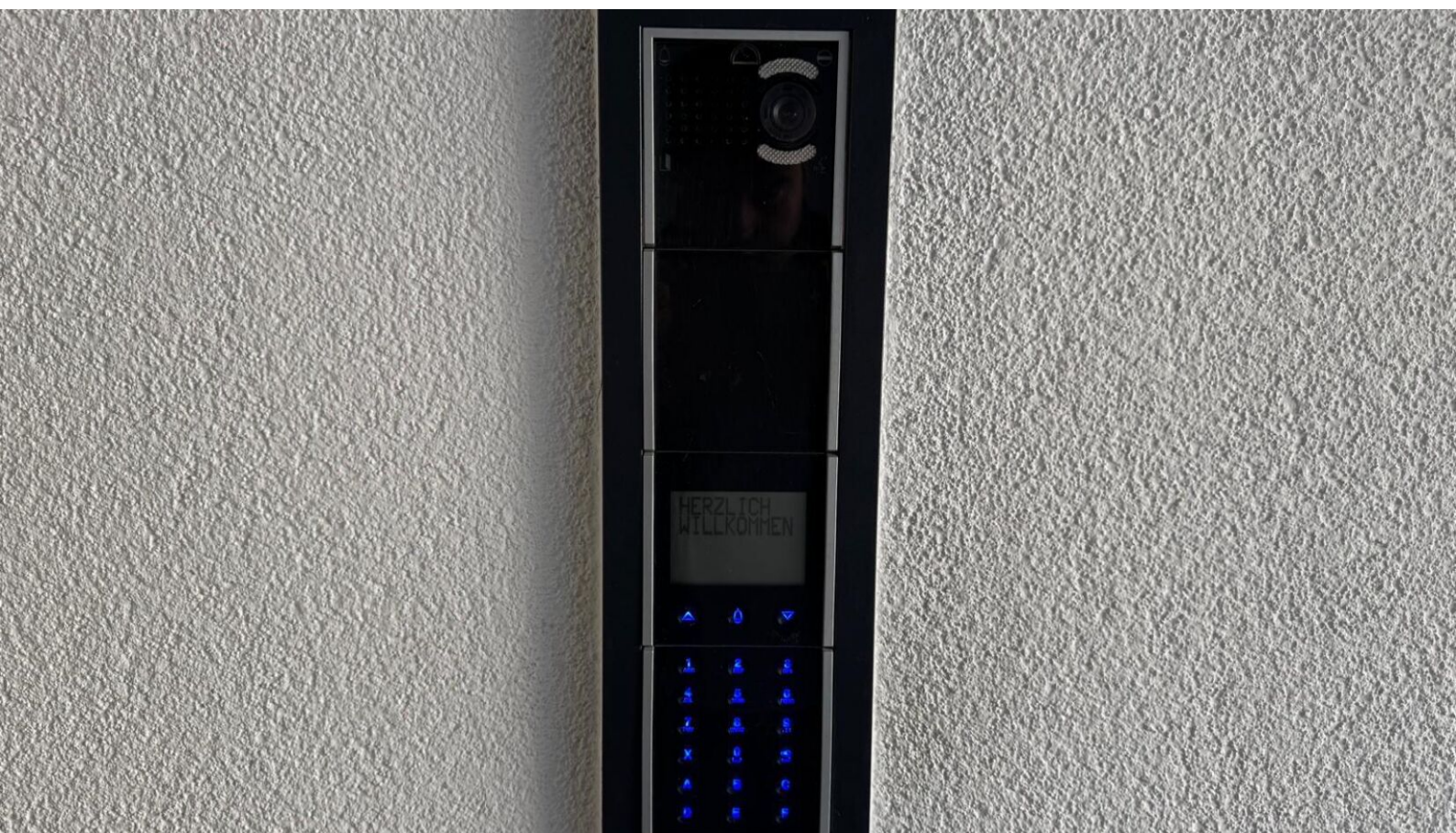
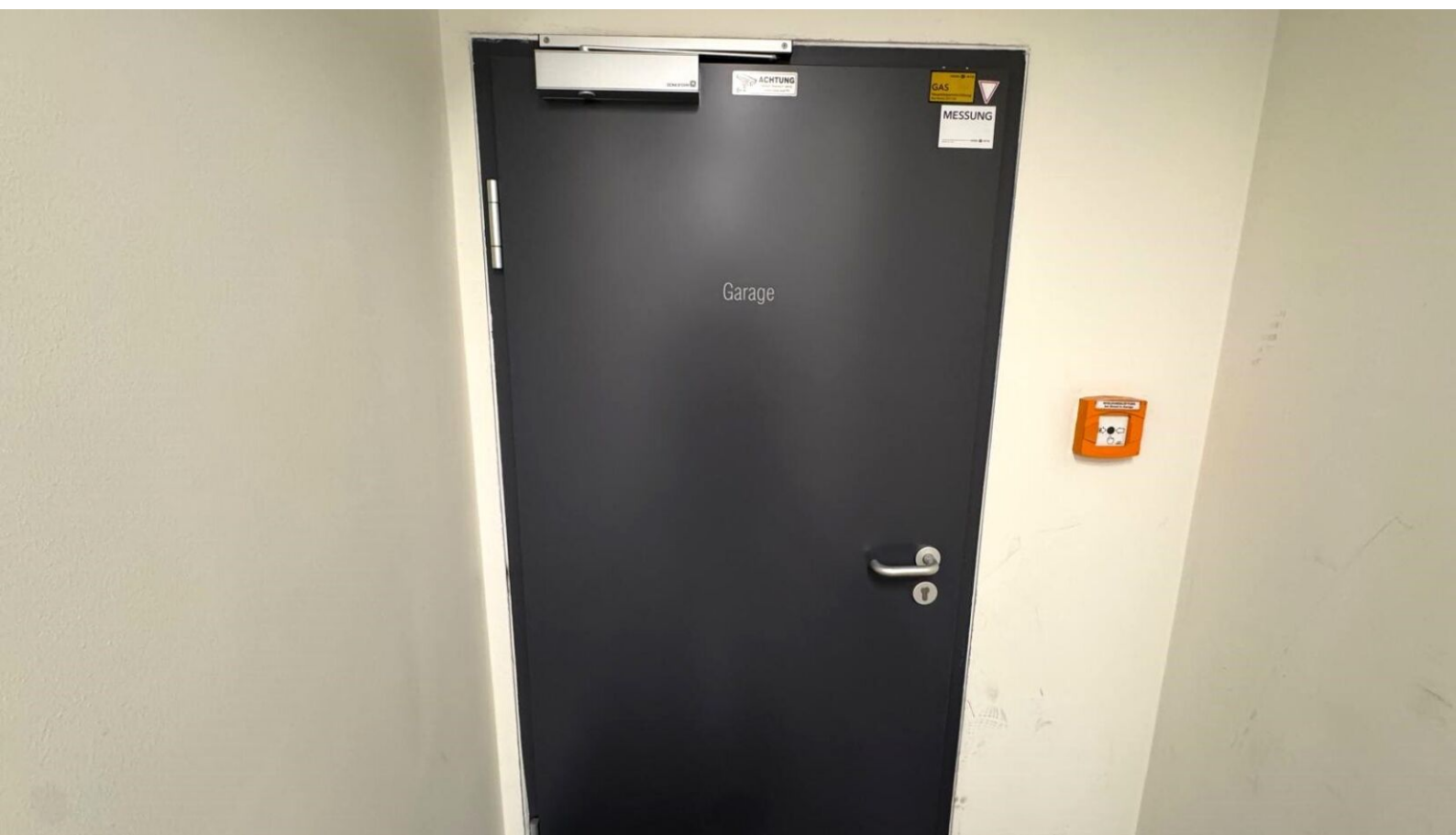








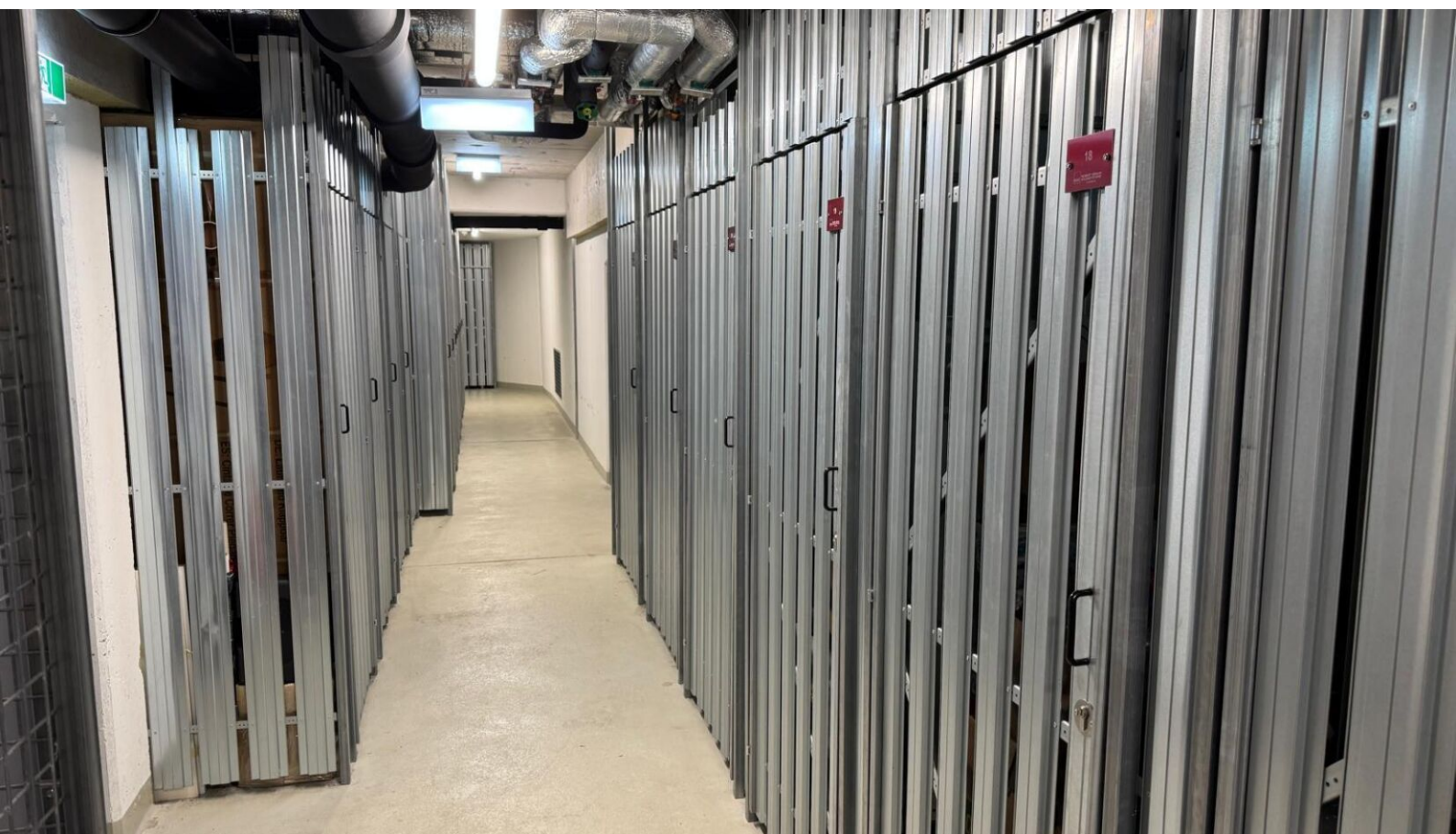




















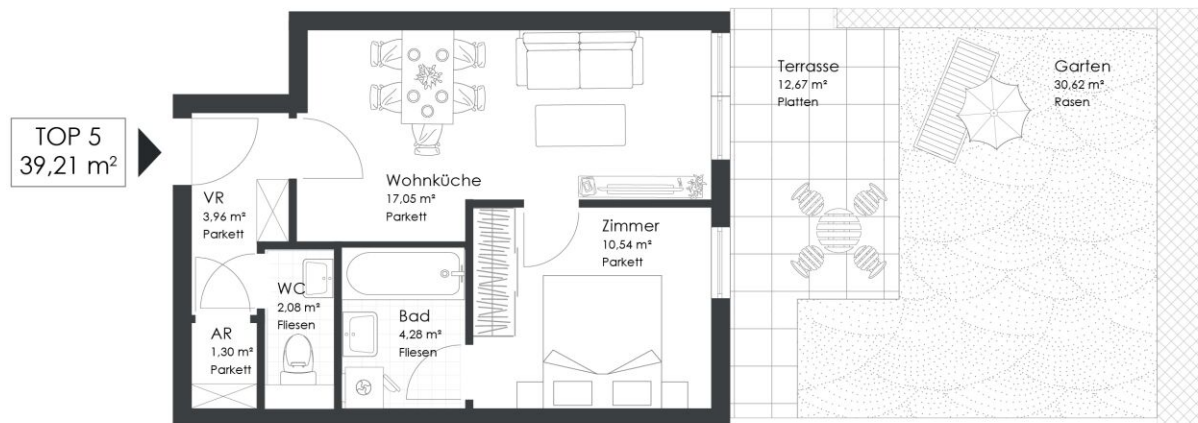


## Top 5 - Stiege 1

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

Gesamtmietzins: € 999,00

Kaution: 2.997,00



Dittmannngasse 4 | 1110 Wien



ERDGESCHOSS

### 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>

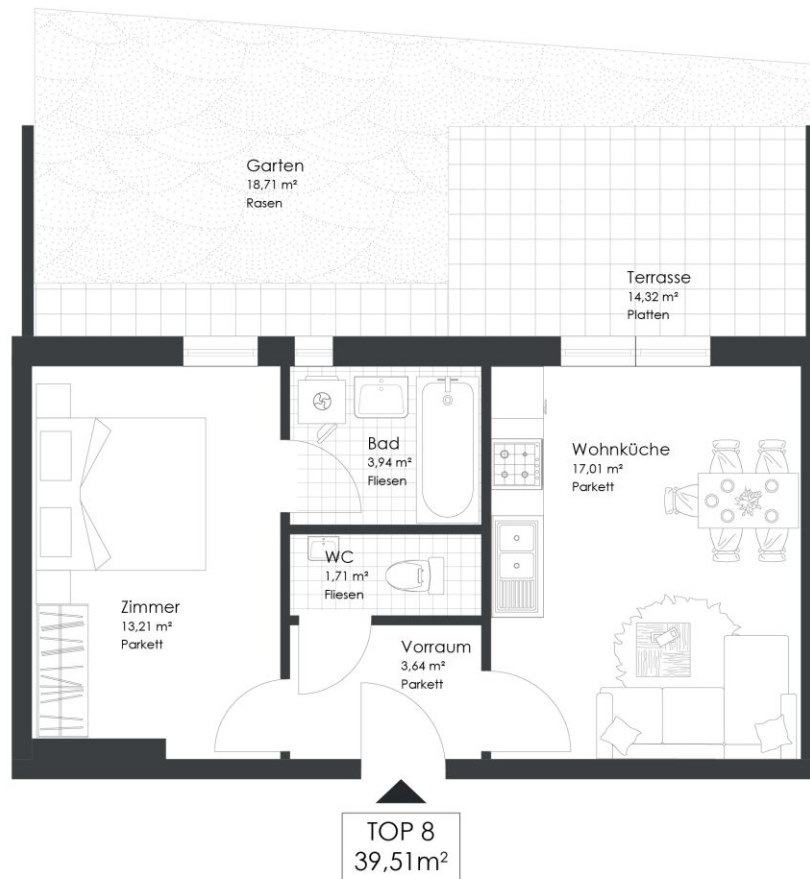


## Top 8 - Stiege 1

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

Gesamtmietzins: € 879,00

Kaution: 2.637,00



Dittmannngasse 4 | 1110 Wien

### Top 8 | STG 1 | EG

Vorraum	3,64 m <sup>2</sup>
Wohnküche	17,01 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,21 m <sup>2</sup>
Bad	3,94 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>

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

Terrasse	14,32 m <sup>2</sup>
Garten	18,71 m <sup>2</sup>