

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

Dittmannngasse 4 | 1110 Wien



T19-RE Real Estate GmbH & Co KG

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

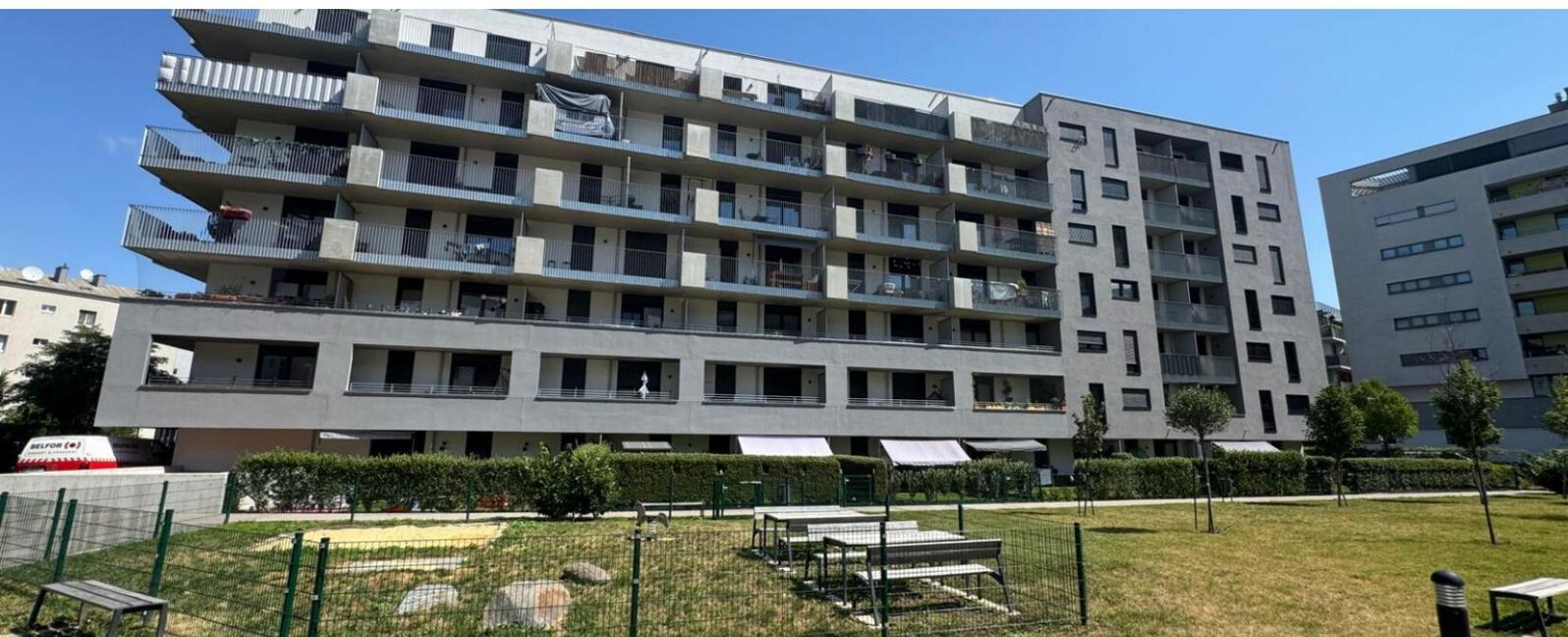
- **Fahrradraum, Kinderwagenraum** und **Kellerabteile** verfügbar
- Hauseigene **Tiefgarage**
- Großer **Innenhof** mit **Kinderspielplatz**
- **U3 Enkplatz** in **3 Gehminuten** erreichbar
- **Hervorragende Infrastruktur** in unmittelbarer Umgebung: **BILLA PLUS, Apotheke** in Gehweite, **Restaurants,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

KEY FACTS

Adresse:	1110 Wien, Dittmannngasse 4
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	4 von 5 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.10.2025, 01.12.2025, ab sofort
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	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**
- Hauseigene **SAT-Anlage** für **DVB-S-Empfang**

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 20.81 kWh/m²a
- 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

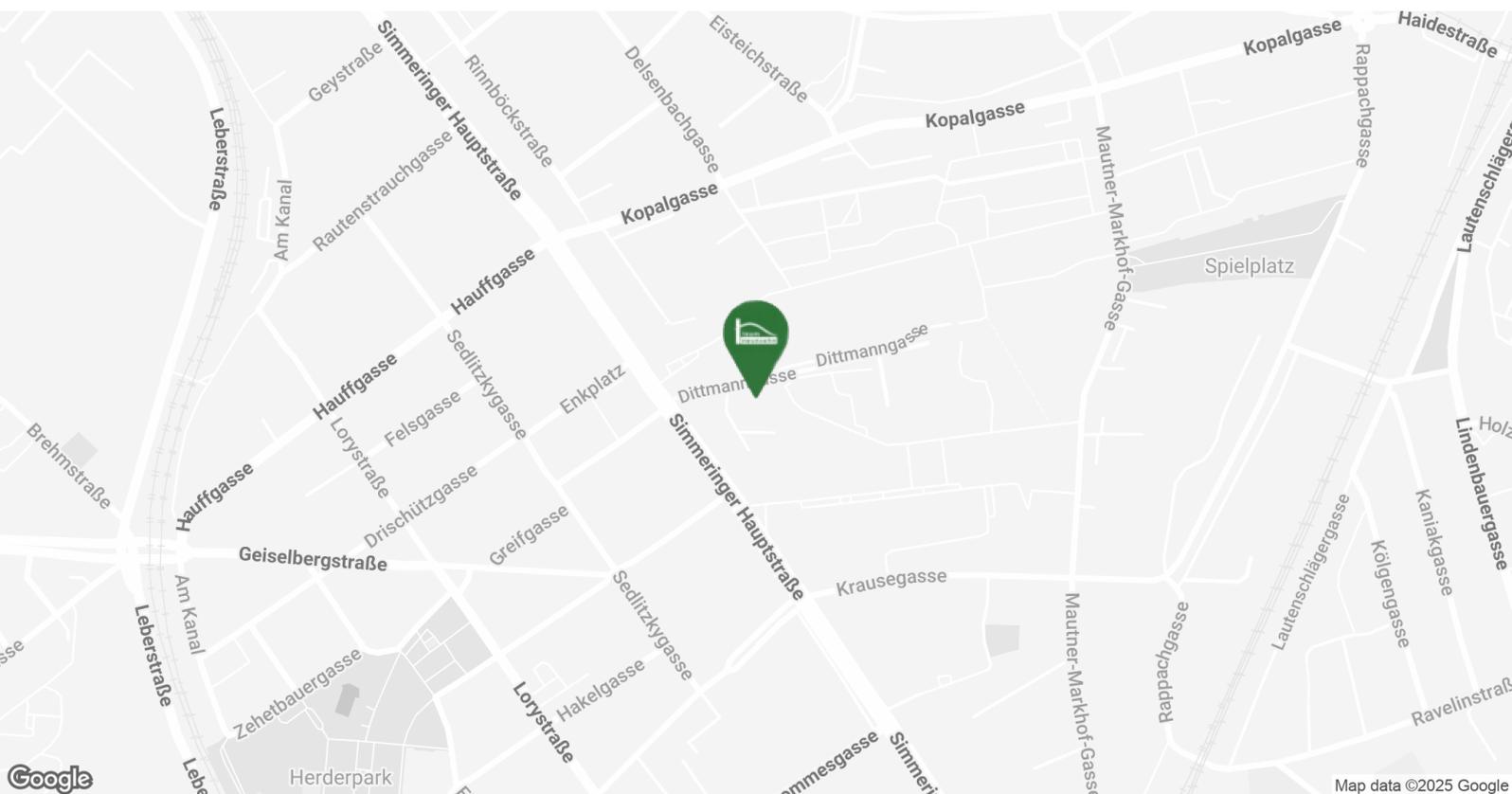
Bus	100 m
U-Bahn	125 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	1.125 m

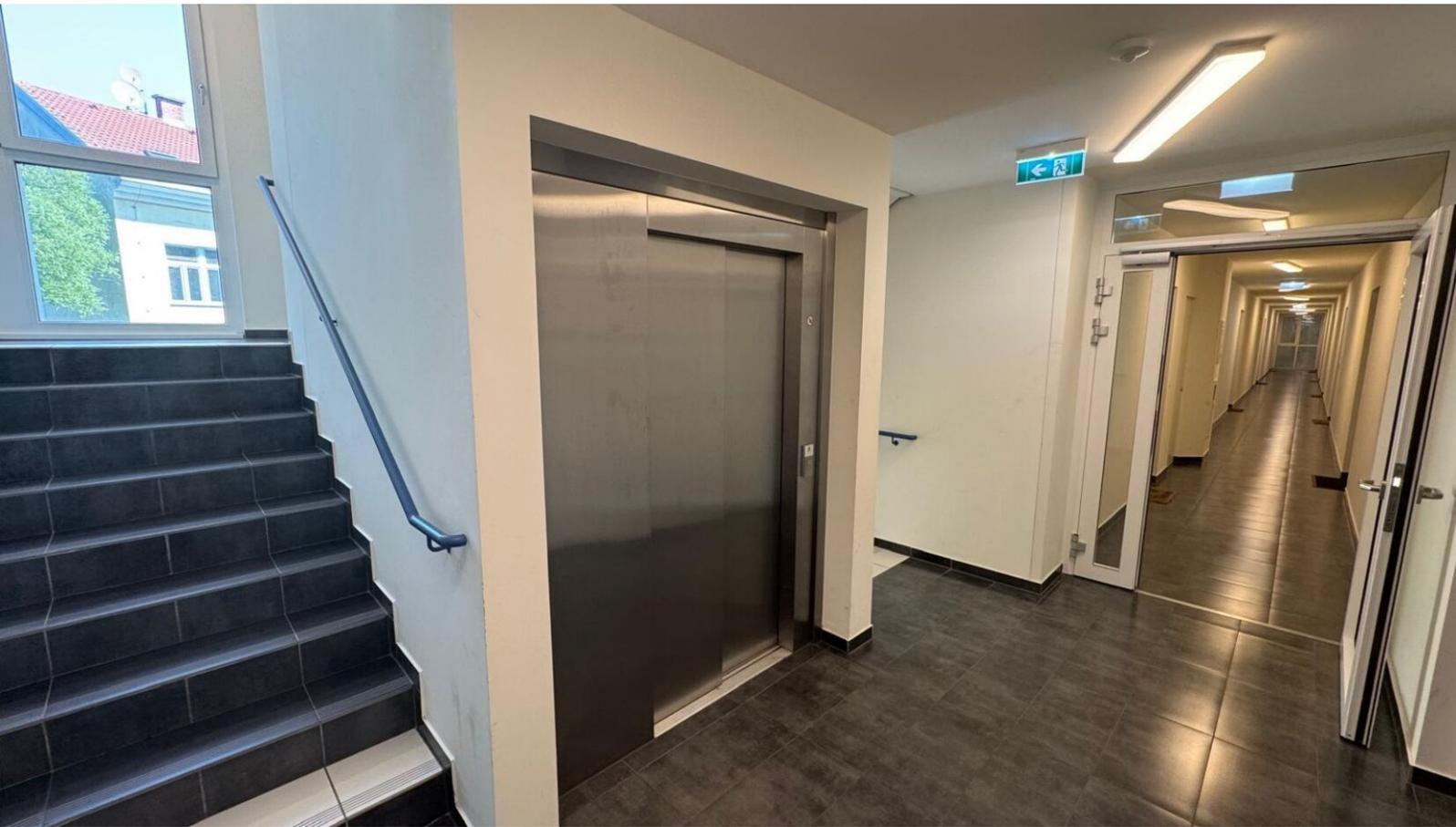
Kinder & Schulen

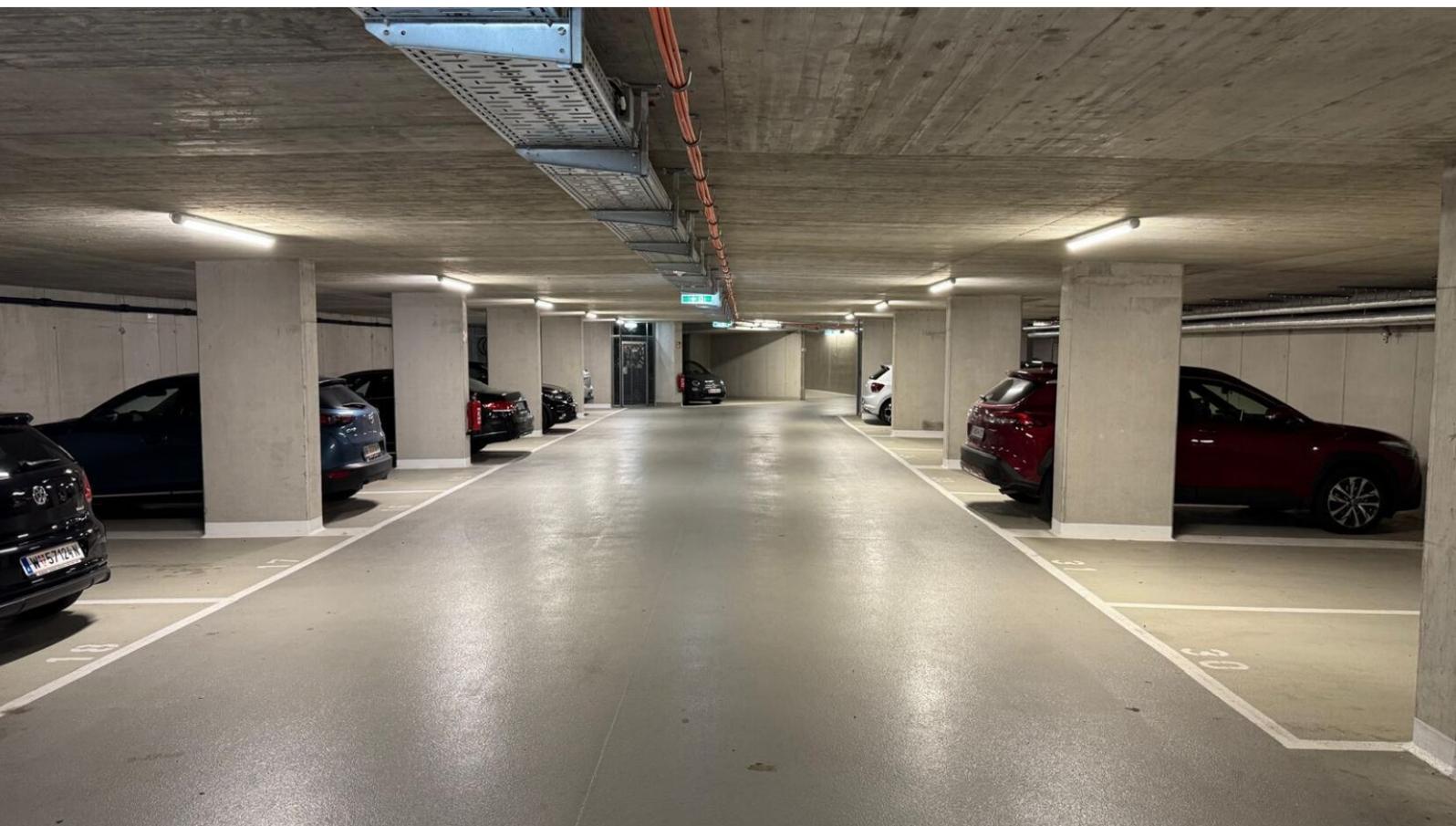
Schule	300 m
Kindergarten	200 m
Universität	1.475 m
Höhere Schule	1.675 m

Sonstige

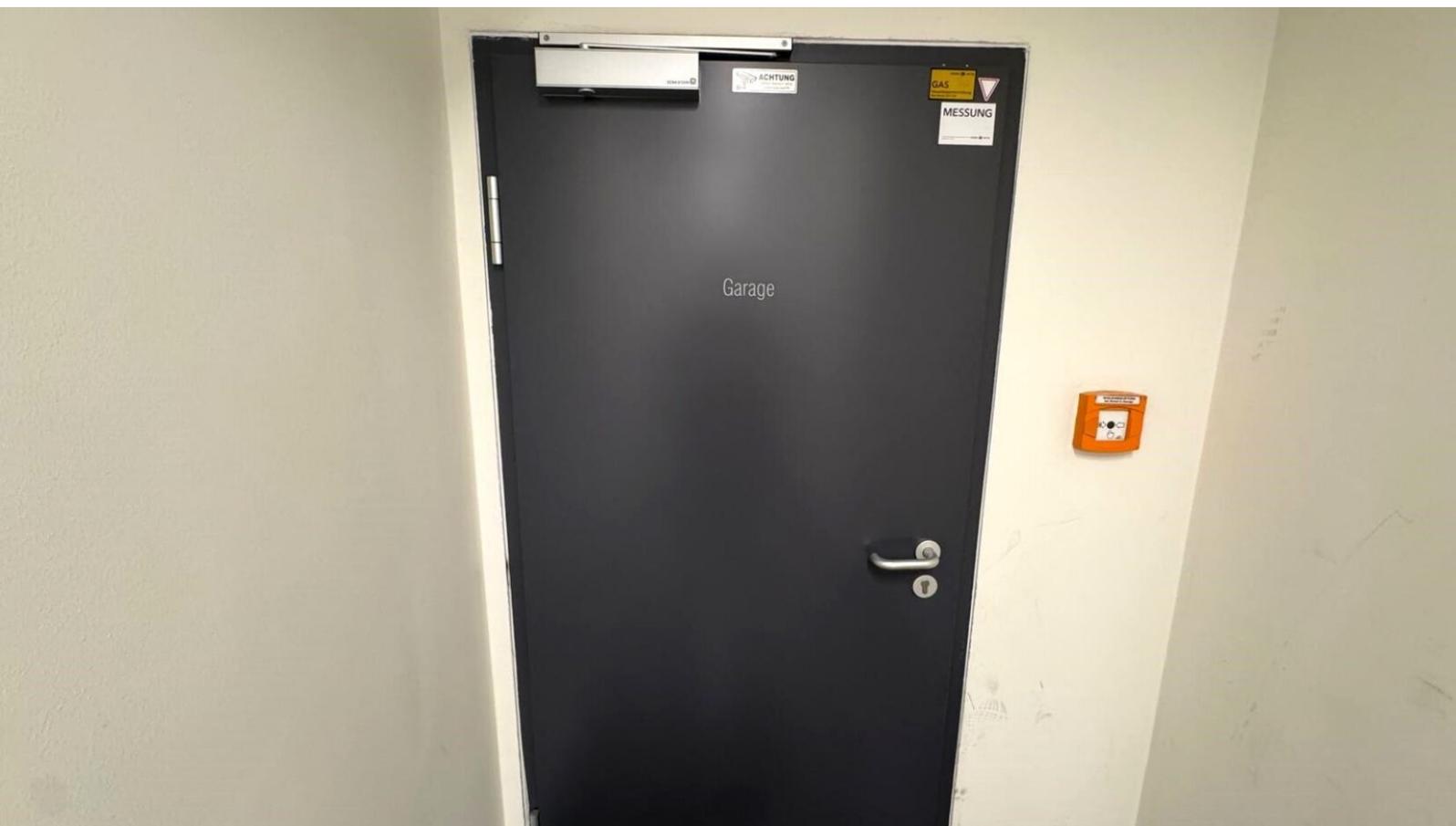
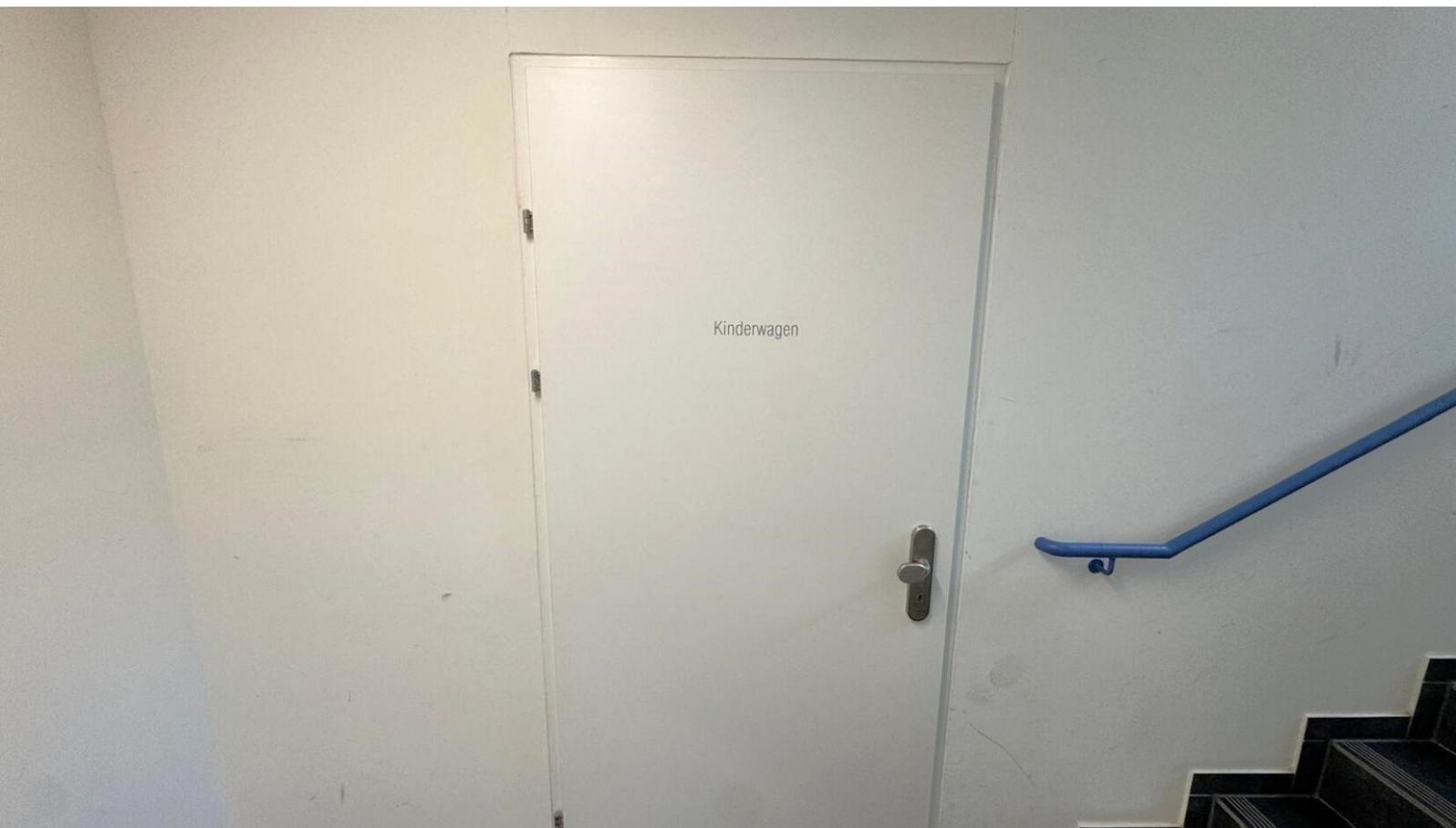
Geldautomat	125 m
Bank	125 m
Post	125 m
Polizei	225 m

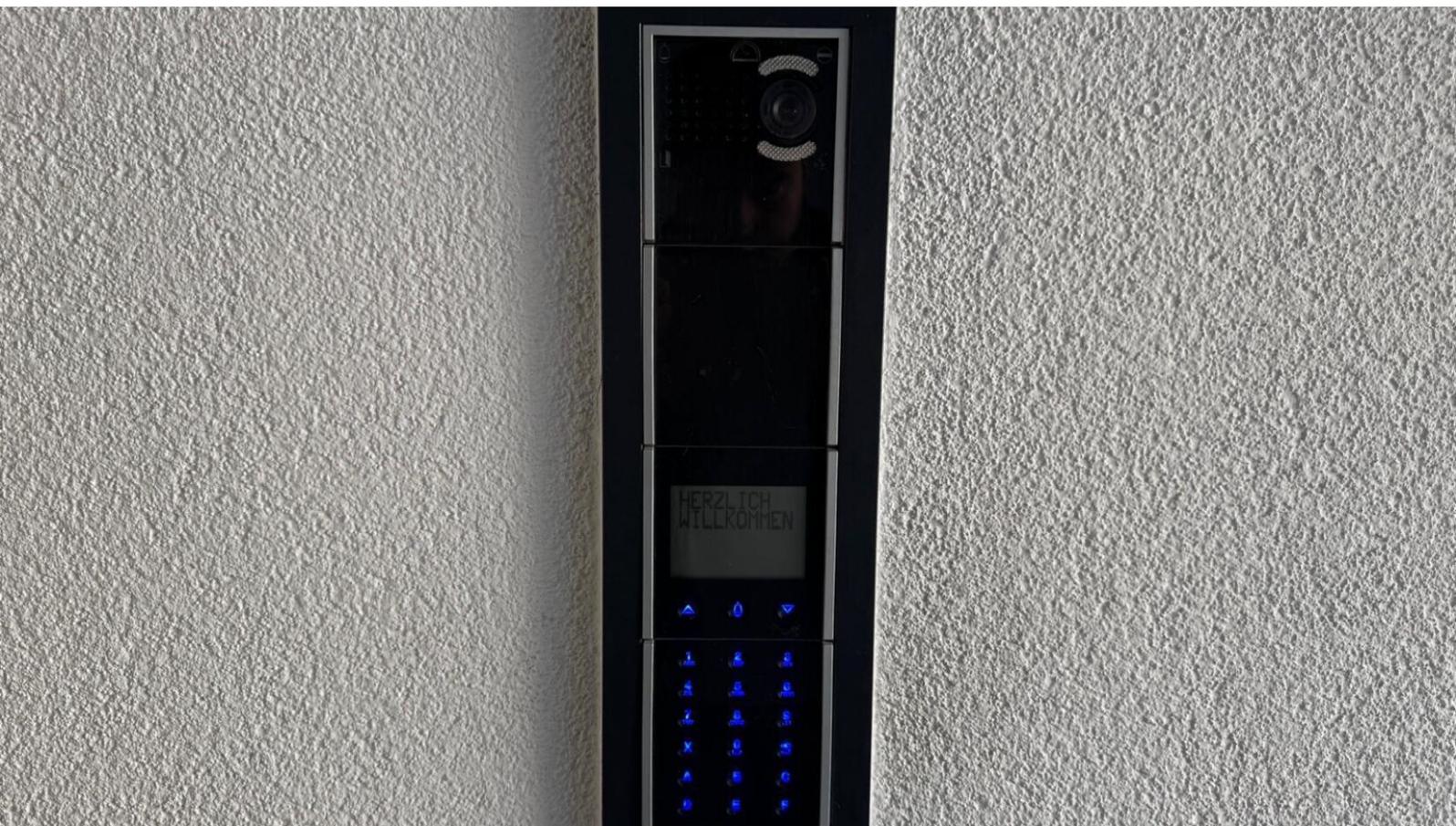


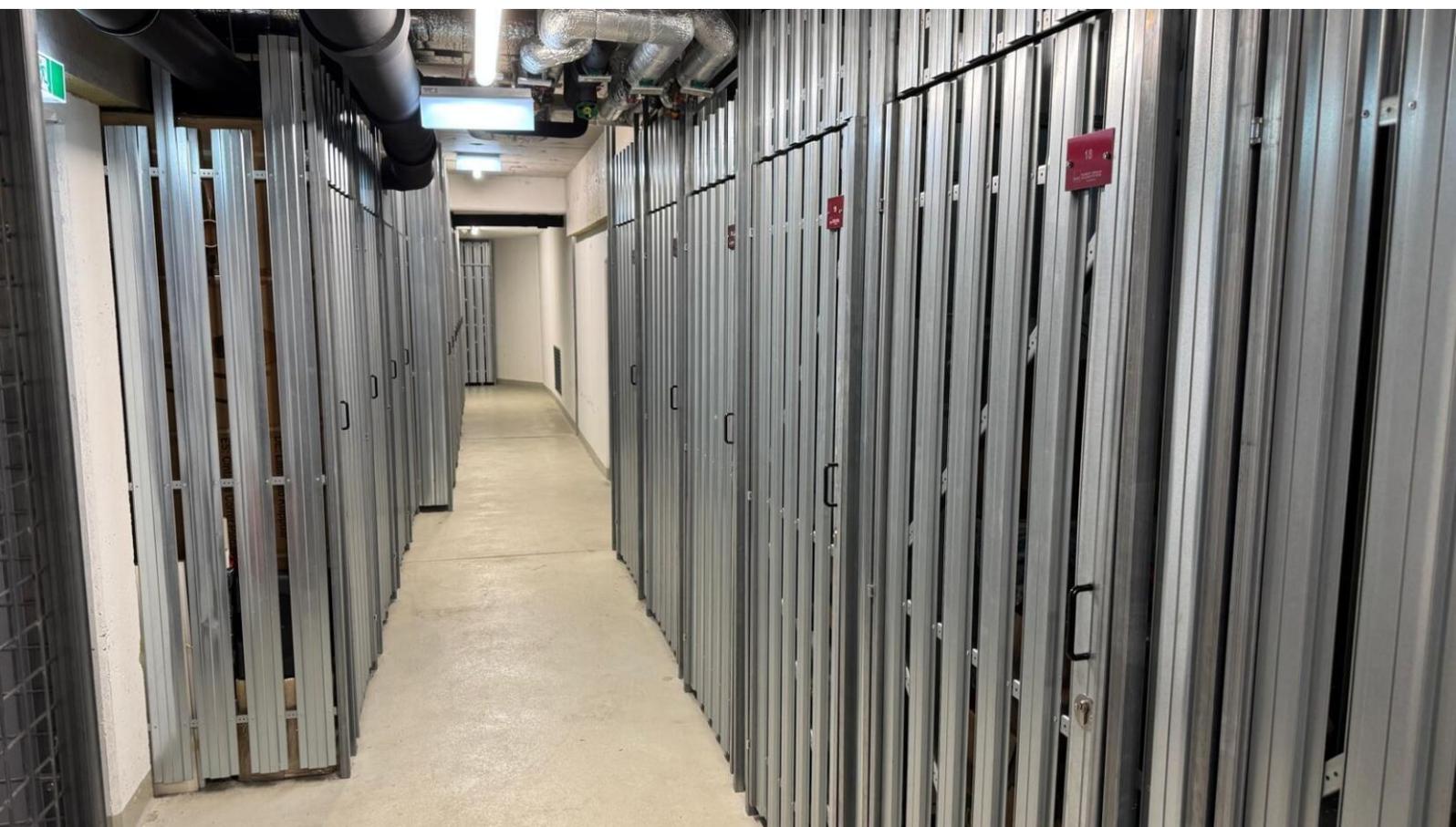
















BILLA PLUS
3 min

U3-Station Enkplatz
3 min

Dittmannngasse 4

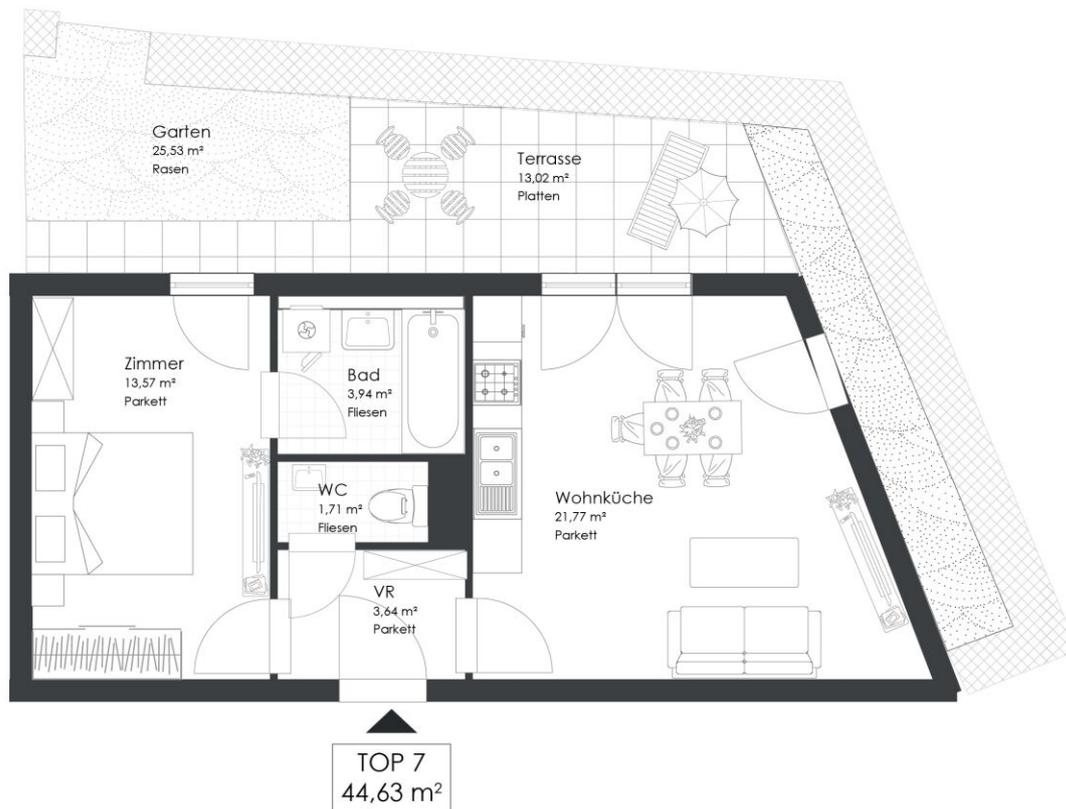


Top 7 - Stiege 1

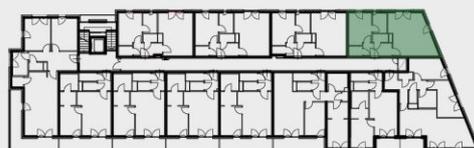
Gesamtmietzins: € 915,00

44,63 m²

Kautions: 2.745,00



Dittmannngasse 4 | 1110 Wien



2. OBERGESCHOSS

Top 7 | STG 1 | EG

Vorraum	3,64 m ²
Wohnküche	21,77 m ²
Zimmer	13,57 m ²
Bad	3,94 m ²
WC	1,71 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 44,63 m²

Terrasse	13,02 m ²
Garten	25,53 m ²

Top 29 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.299,00

71,05 m²

Kautions: 3.897,00



Dittmannngasse 4 | 1110 Wien



2. OBERGESCHOSS

Top 29 | STG 1 | 2. OG

Vorraum	3,44 m ²
Wohnküche	32,07 m ²
Zimmer 1	10,85 m ²
Zimmer 2	11,68 m ²
Abstellraum	1,48 m ²
Gang	5,25 m ²
Bad	4,73 m ²
WC	1,54 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 71,05 m²

Loggia 4,10 m²

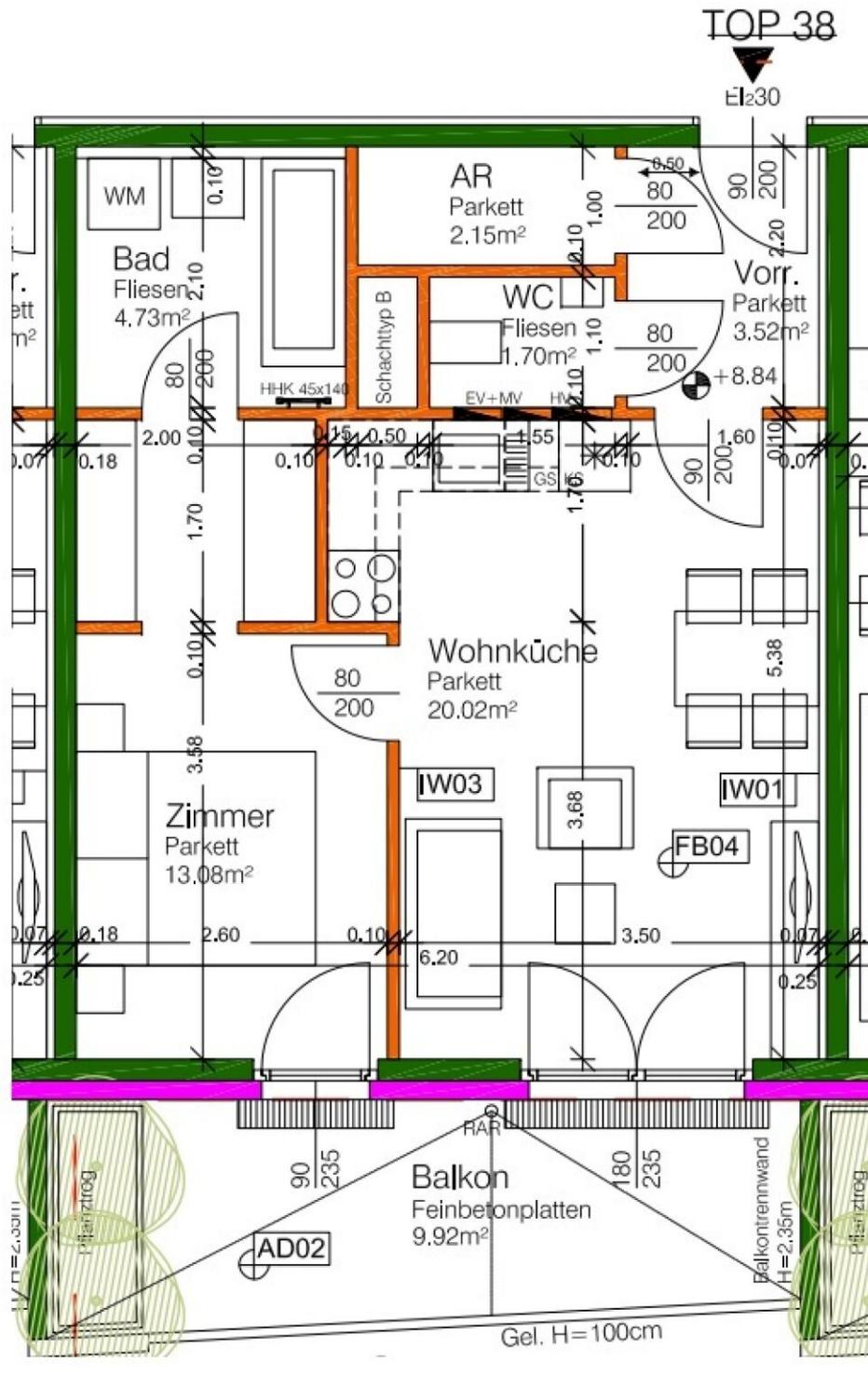
VERFÜGBARE EINHEITEN

Top 38 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 929,00

45,01 m²

Kaution: 2.787,00



Top 57 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.569,00

76,05 m²

Kautions: 4.707,00



Dittmannngasse 4 | 1110 Wien



5. OBERGESCHOSS

Top 57 | STG 1 | 5. OG

Vorraum	5,42 m ²
Wohnküche	31,22 m ²
Zimmer 1	12,98 m ²
Zimmer 2	12,32 m ²
Abstellraum	1,78 m ²
Bad	5,21 m ²
WC	1,71 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 76,05 m²

Balkon 20,67 m²