



PRÄSENTIERT



AM KUTSCHKERMARKT

familiär. zuhause.



KUTSCHKERGASSE 11

1180 Wien

PROJEKTÜBERSICHT



# DAS PROJEKT

Mit dem Projekt **Am Kutschkermarkt**, einem charmant modernisierten Gründerzeithaus mit hochwertiger Ausstattung, entsteht ein Ort, der moderne Wohnqualität und Altbauflair vereint. Helle Räume, kombiniert mit eleganten Details sowie ruhig gelegene Terrassen und Balkone, laden dazu ein, nach einem Bummel über den Kutschkermarkt

immer wieder gerne nach Hause zu kommen. In diesem Wohnprojekt stehen insgesamt neun Alt- und Neubau-wohnungen zum Verkauf - mit Wohnflächen zwischen 95 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. Die 4-Zimmer-Wohnungen sind jeweils mit Balkonen, Terrassen bzw. Grünflächen ausgestattet. Der Altbestand des Gebäudes bis zum zweiten Stockwerk wurde umfassend saniert und um drei weitere neue Stockwerke ergänzt. Die Garage bietet Platz für sieben KFZ-Stellplätze und im Keller befinden sich eine neu errichtete Heizzentrale, Kellerabteile sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

# LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Projekt befindet sich direkt am Kutschkermarkt und besticht durch seine verkehrsberuhigte Lage und hervorragende Anbindung. In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft befindet sich die Währinger Straße, wodurch die Wohnung nicht nur über eine hervorragende Anbindung, sondern auch über eine ausgezeichnete Infrastruktur verfügt. Supermärkte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche gute Restaurants und Cafés können bequem zu Fuß erreicht werden. Die Währinger Straße und der Kutschkermarkt laden mit zahlreichen Geschäften zum entspannten Einkaufsbummel ein. Zudem ist man hervorragend an die Wiener Innenstadt angebunden und nur wenige Gehminuten von den U-Bahn-Stationen Michelbeuern-AKH (U6) und Währinger Straße Volksoper (U6) entfernt.

Die Radwege und öffentlichen Verkehrsmittel gewährleisten Mobilität ganz ohne Auto – ideal für junge Familien, die auf Nachhaltigkeit und Komfort Wert legen. Die Gegend bietet eine Vielzahl an Parks und Grünflächen, darunter der Türkenschanzpark und der Währinger Park, die ideal für Kinder zum Spielen und für Spaziergänge sind.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, die sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen lassen. Dies ist besonders für junge Familien von Vorteil, die ein vielfältiges Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen schätzen.

Der Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark sind mit der Straßenbahn ebenfalls gut erreichbar.



# AUSSTATTUNG

- Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche (Terrasse oder Balkon)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Modulen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Außenbeschattung hofseitig in allen Geschoßen und straßenseitig ab 3.OG
- Holzparkettboden
- Klimaanlage im DG
- Klimaanlage im 1.OG – 3.OG vorbereitet
- Sanitärausstattung der Marke Laufen
- Sicherheits- Wohnungseingangstüren (WK3)
- Kellerabteile
- Garagenstellplätze im Haus können erworben werden

# TOP- & PREISÜBERSICHT



| TOP | GESCHOSS | ZIMMER | FLÄCHE<br>M <sup>2</sup> | TERRASSE<br>M <sup>2</sup> | BALKON<br>M <sup>2</sup> | PREIS       |
|-----|----------|--------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------|
| 01  | EG       | 4      | 95,19                    | 9,49                       |                          | € 690.000   |
| 02  | I.OG     | 4      | 105,34                   | 16,87                      |                          | € 939.000   |
| 03  | I. OG    | 4      | 106,13                   | 14,15                      |                          | € 943.000   |
| 04  | 2. OG    | 4      | 105,85                   | -                          | 11,93                    | verkauft    |
| 05  | 2. OG    | 4      | 105,99                   | -                          | 9,92                     | € 926.000   |
| 06  | 3. OG    | 4      | 104,15                   | -                          | 11,93                    | verkauft    |
| 07  | 3. OG    | 4      | 103,42                   | -                          | 10,01                    | € 998.000   |
| 08  | I./2.DG  | 4      | 130,22                   | 32,39                      | 11,93                    | verkauft    |
| 09  | I./2. DG | 4      | 104,32                   | 20,42                      | 5,66                     | € 1.280.000 |

# VERKAUFS PLÄNE

**Am  
Kutschker  
markt.**  
familiär. zuhause.



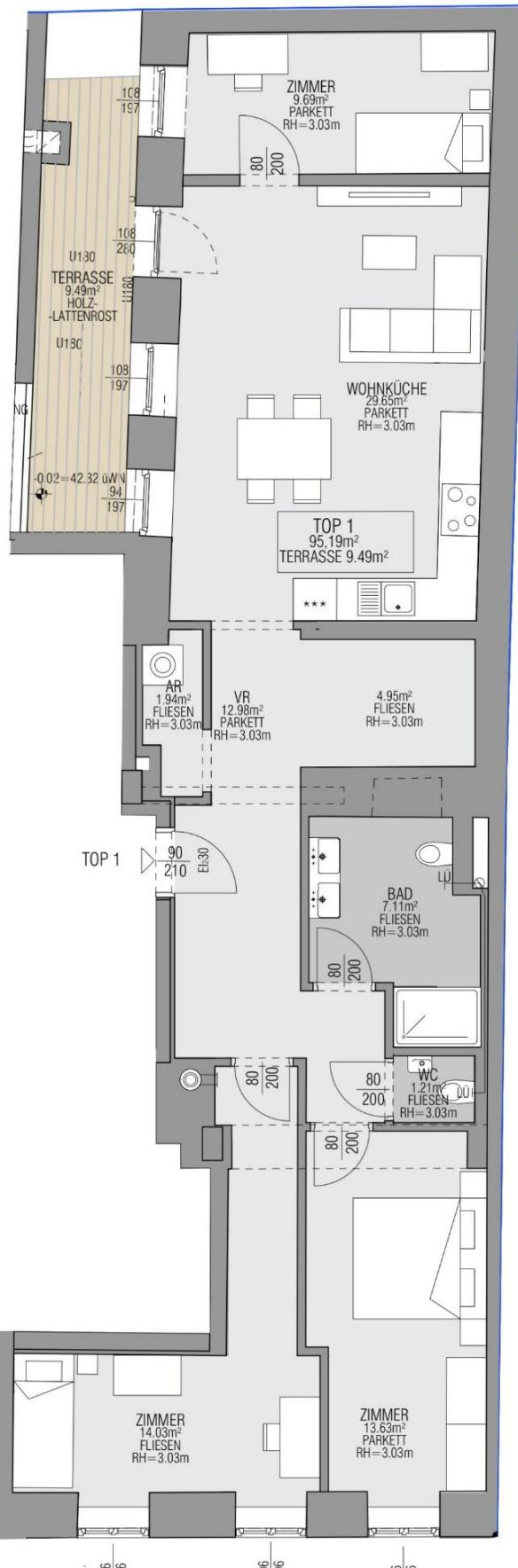
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.



IMMOBILIEN

## Top 1

Kaufpreis  
EUR 690.000



GRUNDRISS-SYMBOLPLAN M 1:100



### Hinweis:

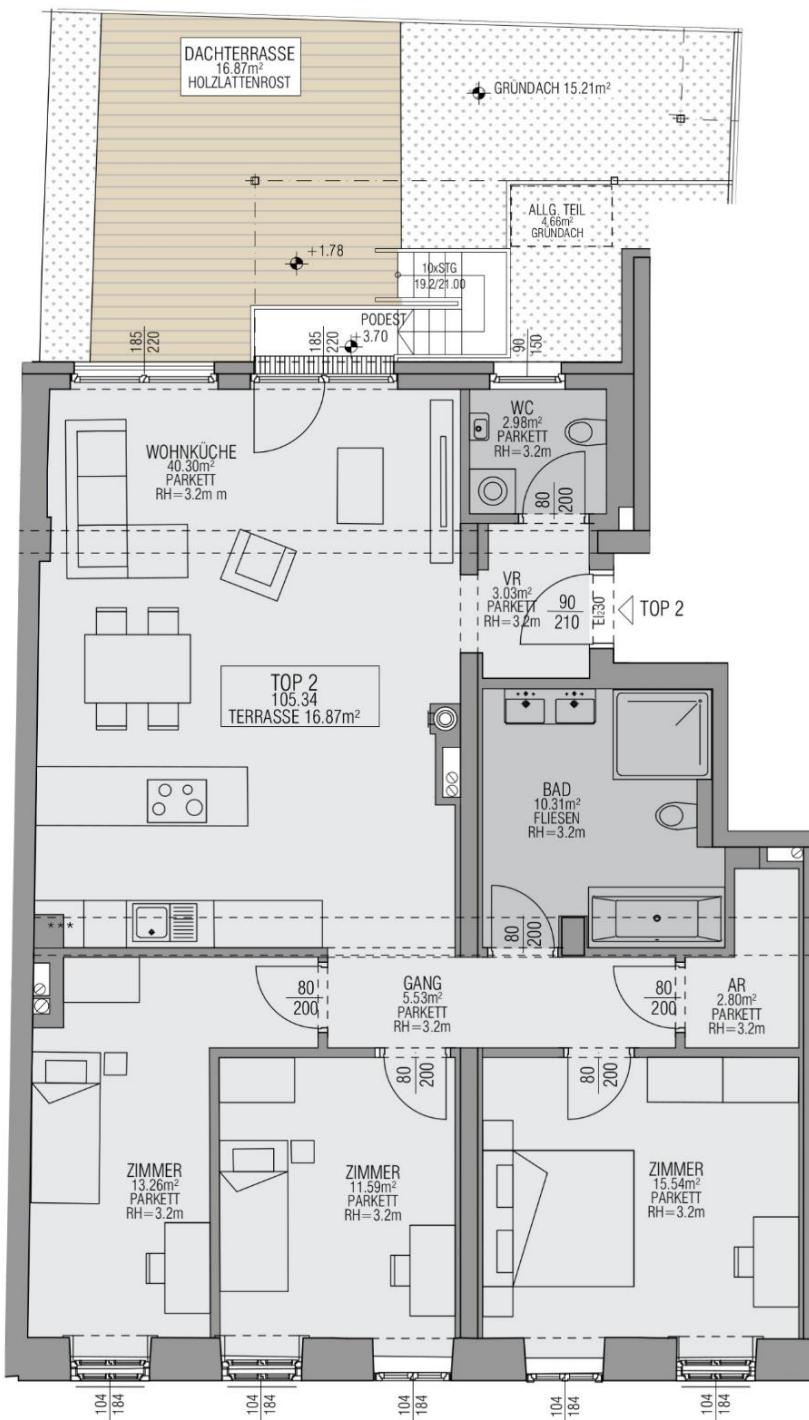
Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Mietgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung, sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.

Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturnorme nehmen, Koten prüfen.



## Top 2

Kaufpreis  
EUR 939.000



GRUNDRISS-SYMBOLPLAN M 1:100  
0 1 2 3 4 5



### Hinweis:

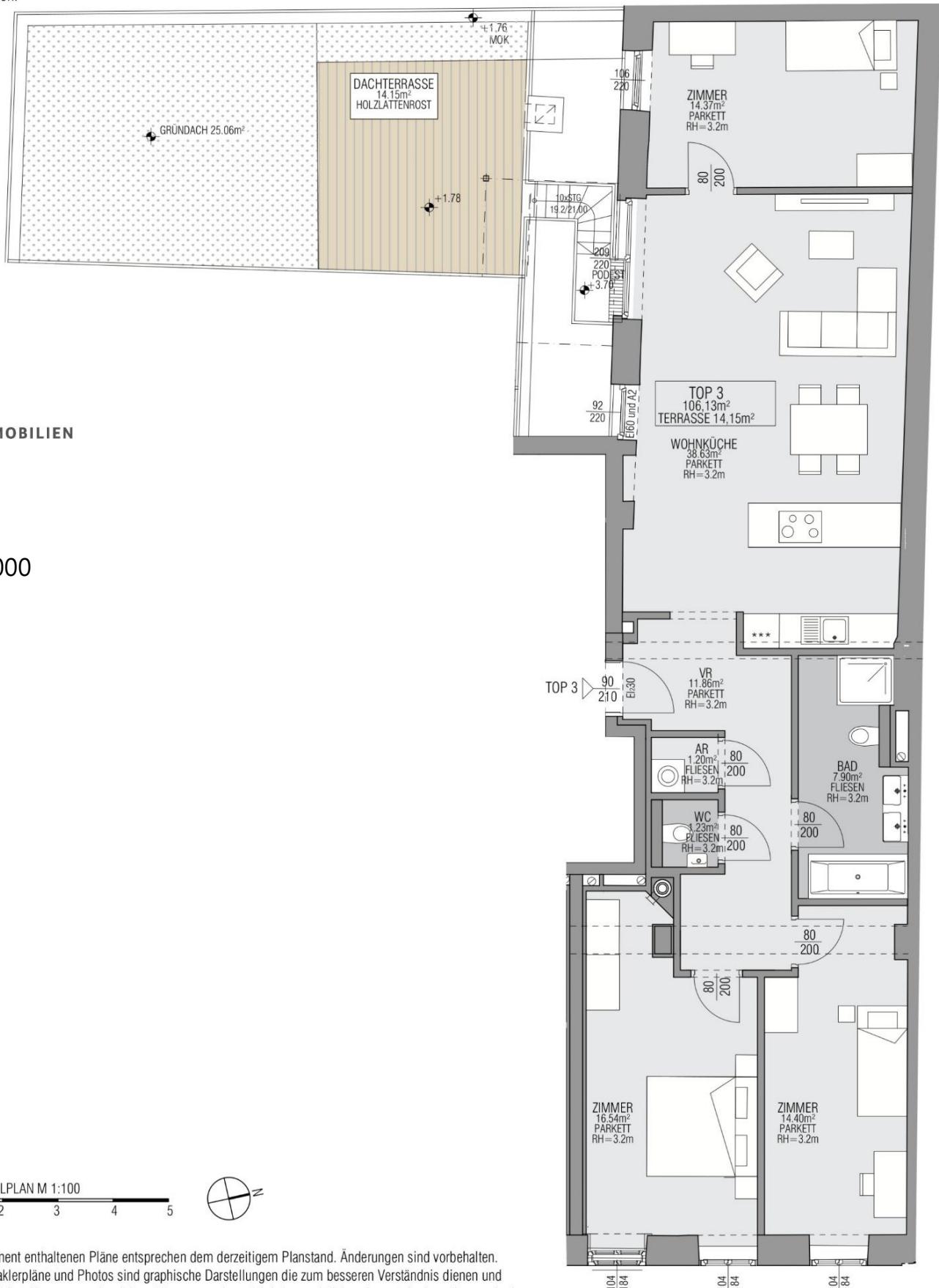
Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Mietgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung, sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.

Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.



## Top 3

Kaufpreis  
EUR 943.000



GRUNDRISS-SYMBOLPLAN M 1:100



### Hinweis:

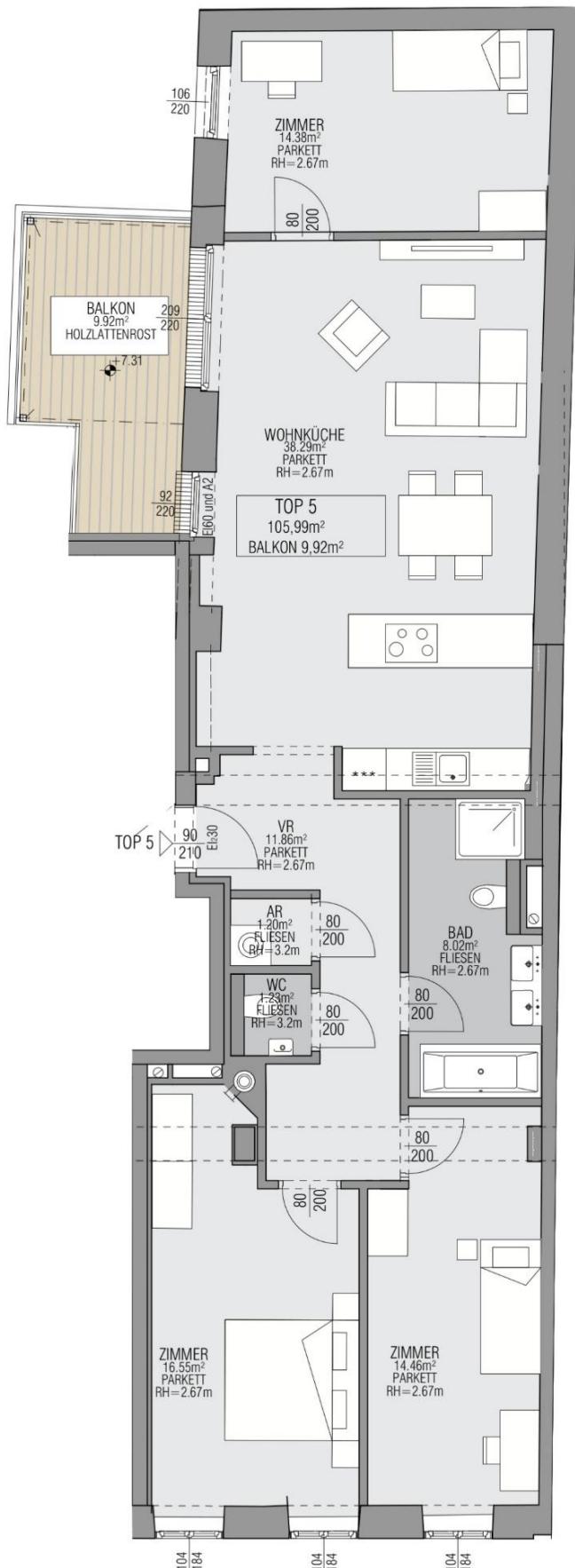
Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Mietgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung, sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.

Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.



## Top 5

Kaufpreis  
EUR 926.000



GRUNDRISS-SYMBOLPLAN M 1:100



### Hinweis:

Diese Dokumente enthalten Pläne, die dem derzeitigen Planstand entsprechen. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Fotos sind graphische Darstellungen, die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Mietgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung, sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.

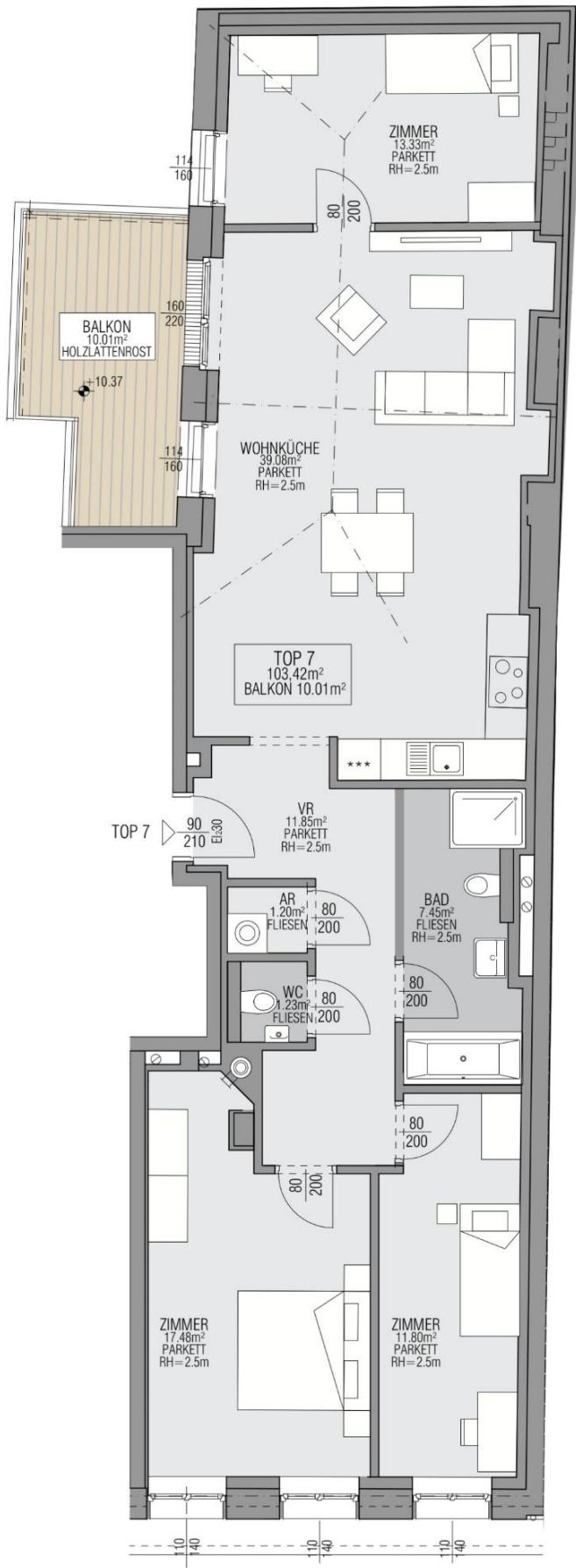
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.



IMMOBILIEN

## Top 7

Kaufpreis  
EUR 998.000



GRUNDRISS-SYMBOLPLAN M 1:100



### Hinweis:

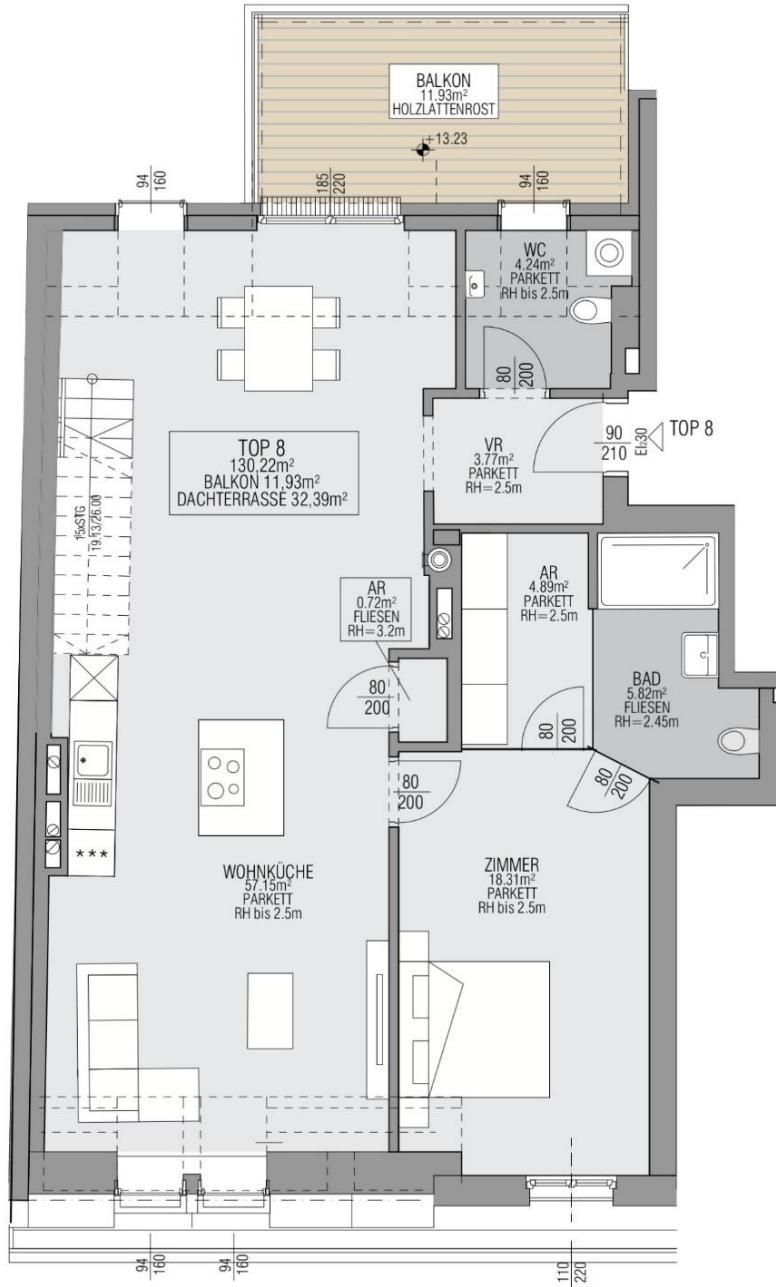
Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Mietgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung, sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.

Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.



## Top 8 Etage 1

verkauft



GRUNDRISS-SYMBOLPLAN M 1:100  
0 1 2 3 4 5



### Hinweis:

Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Mietgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung, sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.

Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.



## Top 8 Etage 2

verkauft



GRUNDRISS-SYMBOLPLAN M 1:100



Hinweis:

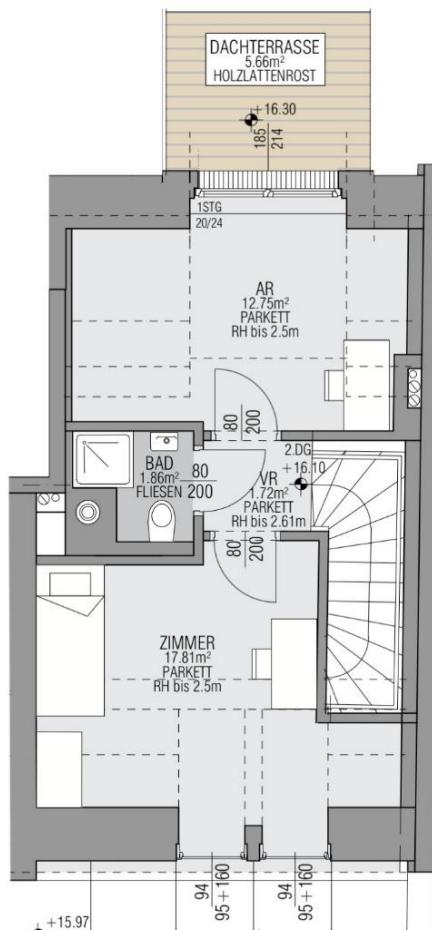
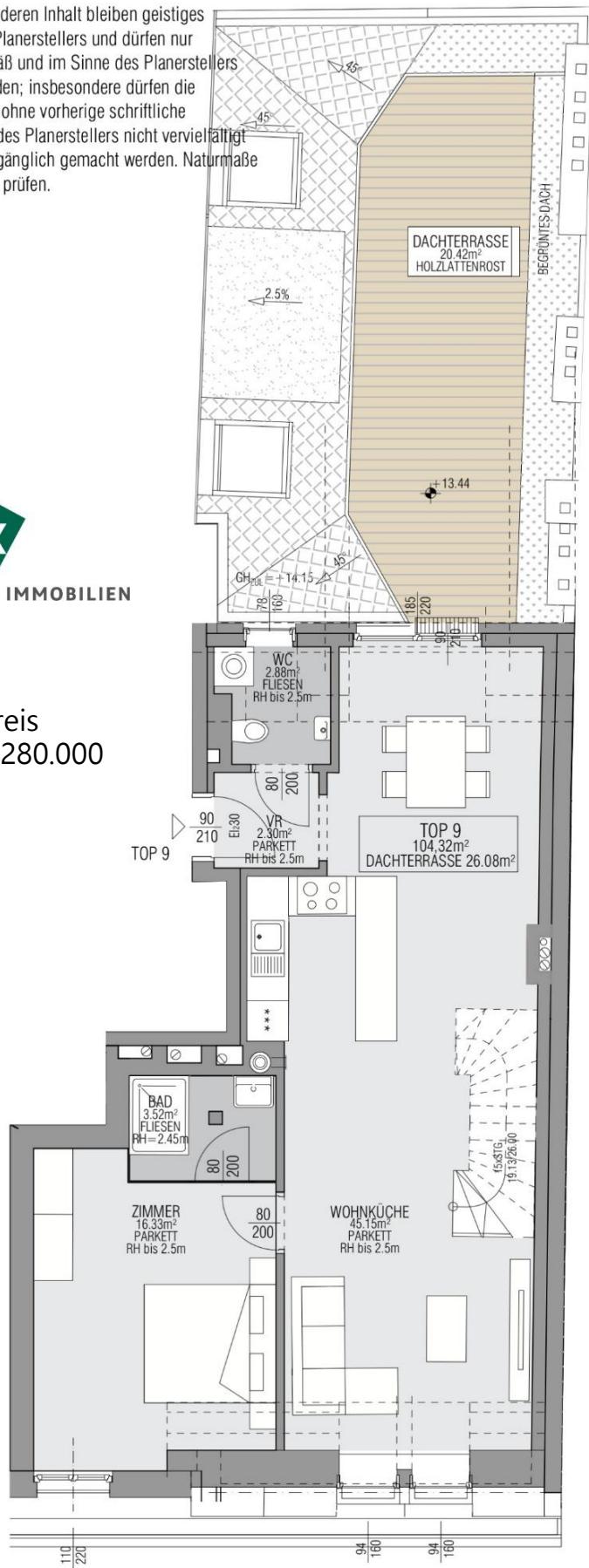
Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Mietgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung, sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.

Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.



## Top 9

Kaufpreis  
EUR 1.280.000



GRUNDRISS-SYMBOLPLAN M 1:100

0 1 2 3 4 5



### Hinweis:

Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen. Die Ausstattung des Mietgegenstandes entspricht nicht der graphischen Darstellung, sondern der beigefügten Ausstattungsbeschreibung.

BEI INTERESSE AN EINER BESICHTIGUNG, STEHEN  
WIR IHNEN GERNE JEDERZEIT ZUR VERFÜGUNG!



**MAG. CORNELIA PFLUG**

EDEX IMMOBILIEN GMBH  
+ 43 6763614598  
[C.PFLUG@EDEXIMMO.AT](mailto:C.PFLUG@EDEXIMMO.AT)  
MARC-AUREL-STRASSE 6/6  
1010 WIEN



BEI INTERESSE AN EINER BESICHTIGUNG, STEHEN  
WIR IHNEN GERNE JEDERZEIT ZUR VERFÜGUNG!



**MAG. MICHAELA SAUER**

EDEX IMMOBILIEN GMBH  
+ 43 664 1823029  
[M.SAUER@EDEXIMMO.AT](mailto:M.SAUER@EDEXIMMO.AT)  
MARC-AUREL-STRASSE 6/6  
1010 WIEN

