

# 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](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 2 verfügbar           |
| <b>Zimmer:</b>               | 2 - 3                       |
| <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**
- Hauseigene **SAT-Anlage** für **DVB-S-Empfang**

## 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 |

















