

PRÄSENTIERT



AM KUTSCHKERMARKT

familiär. zuhause.



KUTSCHKERGASSE 11

1180 Wien

PROJEKTÜBERSICHT



**Am
Kutschker
markt.**

familiär. zuhause.



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 m² und 130 m². 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.



Am
Kutschker
markt.

familiär. zuhause.

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 M²	TERRASSE M²	BALKON M²	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	€ 1.590.000
09	I./2. DG	4	104,32	20,42	5,66	€ 1.280.000

VERKAUFS PLÄNE



Am
Kutschker
markt.

familiär. zuhause.

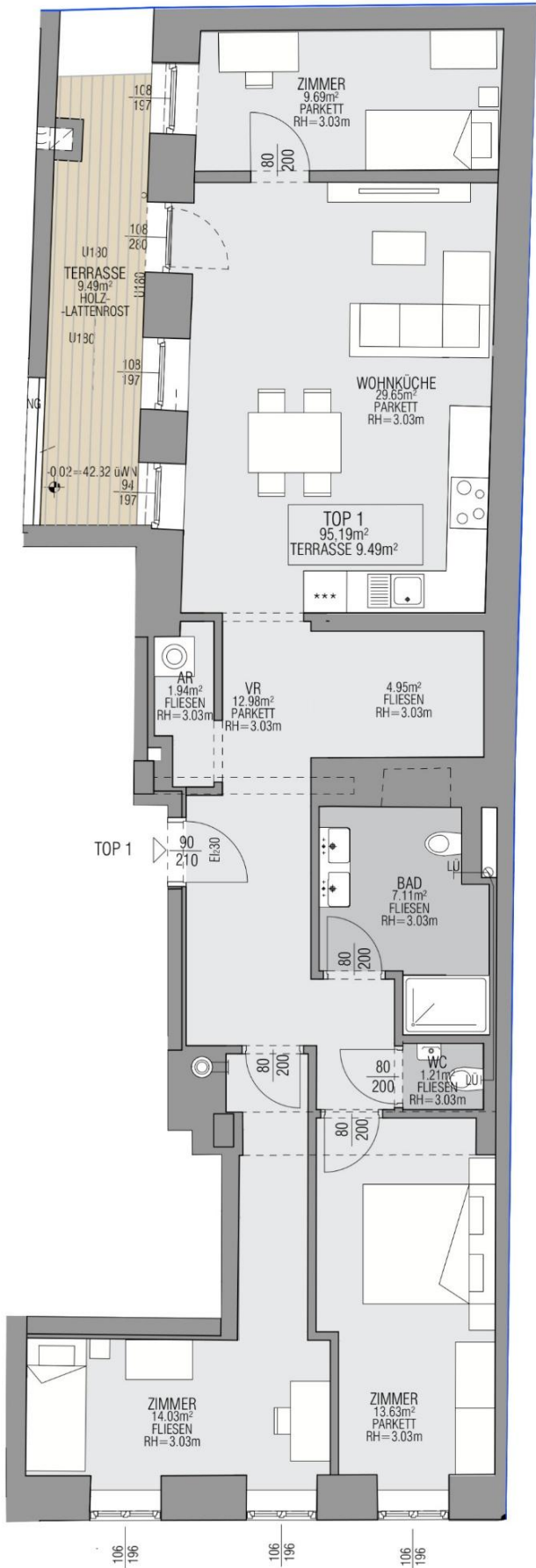


Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht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



Top 1

Kaufpreis
EUR 690.000



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



Hinweis:

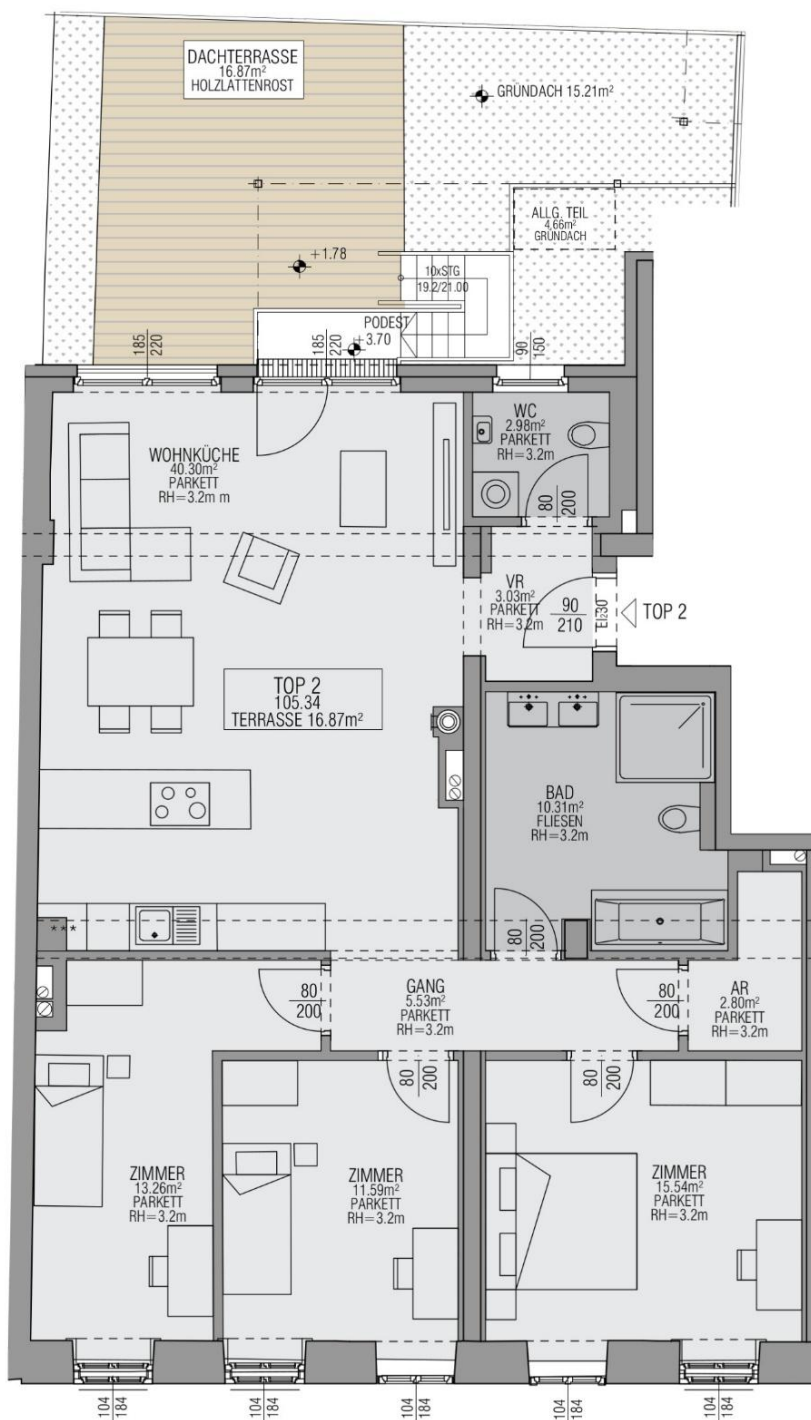
Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigem Planstand. Änderungen sind vorbehalten.
Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen 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 2

Kaufpreis
EUR 939.000



GRUNDRISS- SYMBOLPLAN M 1:100



Hinweis:

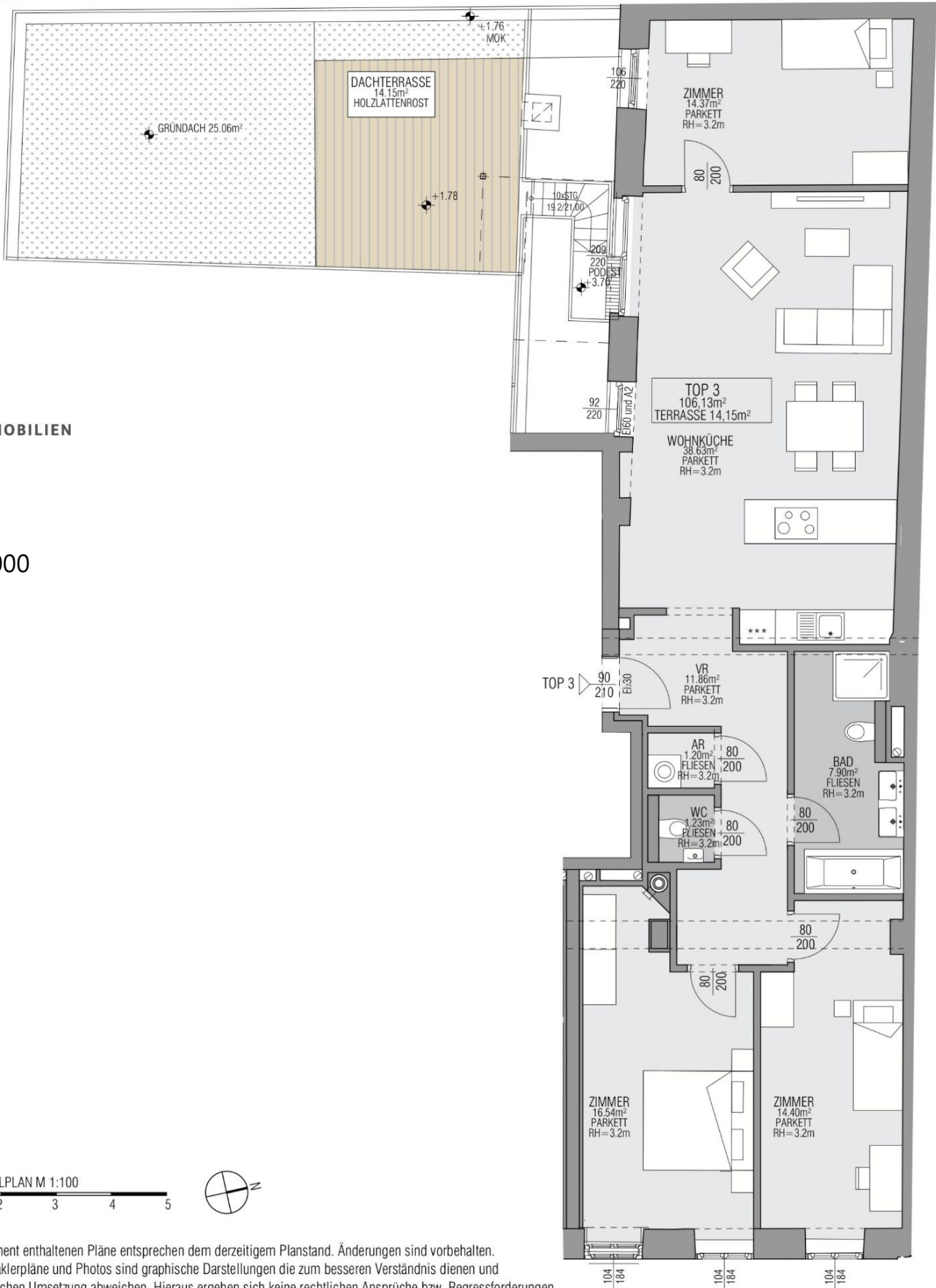
Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigen Planstand. Änderungen sind vorbehalten.
Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen 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

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.



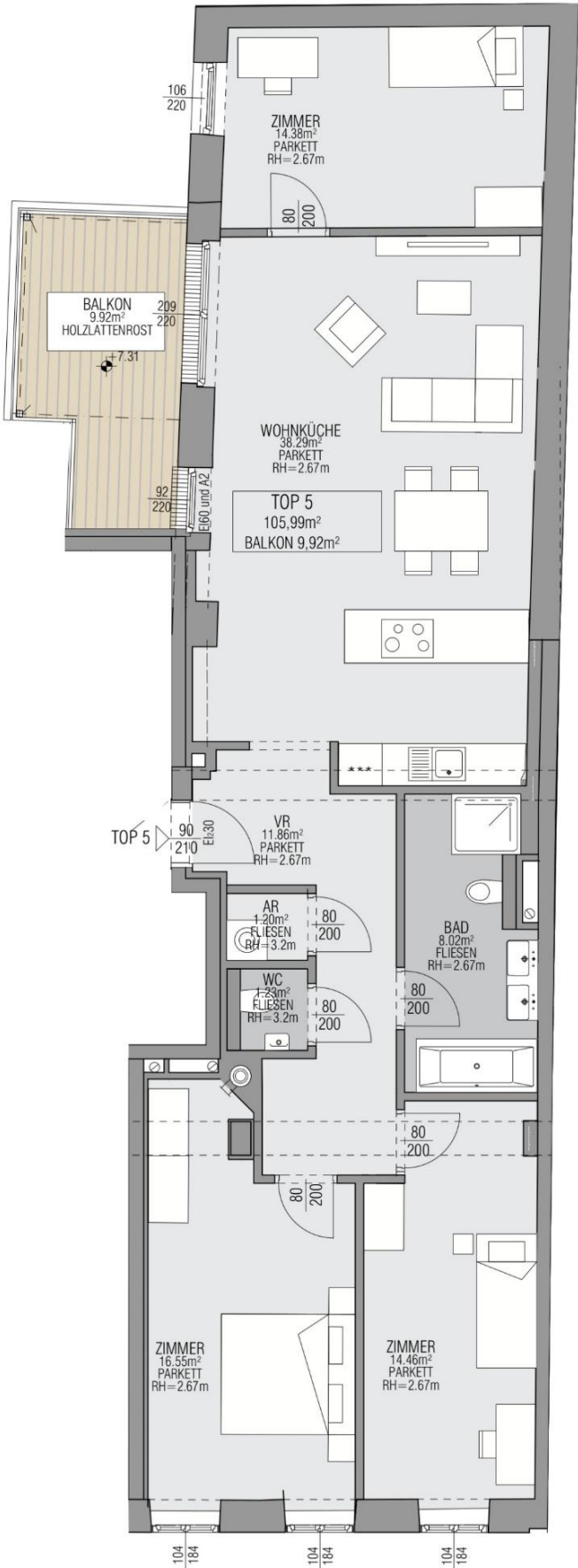
Kutschkergasse 11	PLANNUMMER 8-503	INDEX B	STATUS VORABZUG	PLANGEGENSTAND TOP 03	M1:100 / A4	GEZ: EA	14.05.2025
Kutschkergasse 11, 1180 Wien							

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
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.



Kutschergasse 11
Kutschergasse 11, 1180 Wien

PLANNUMMER INDEX STATUS
8-505 B VORABZUG

PLANGEGENSTAND
TOP 05
M1:100 / A4

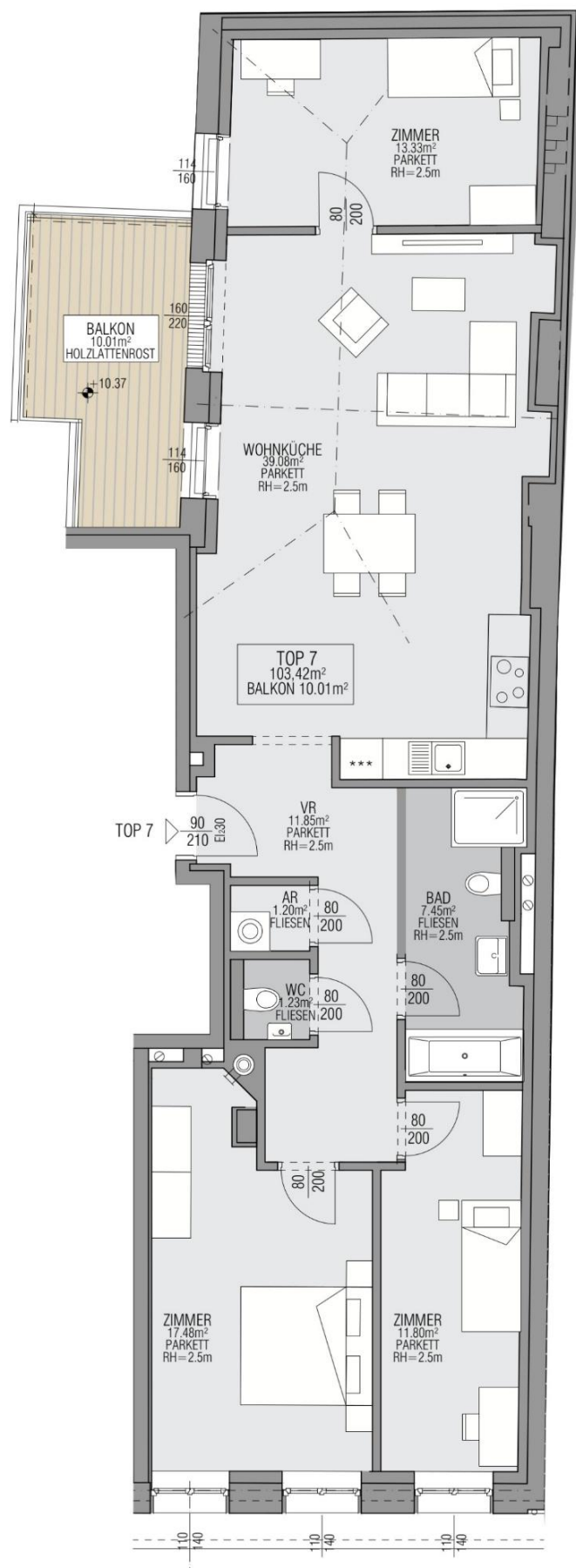
GEZ: EA | 15.04.2025

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 7

Kaufpreis
EUR 998.000

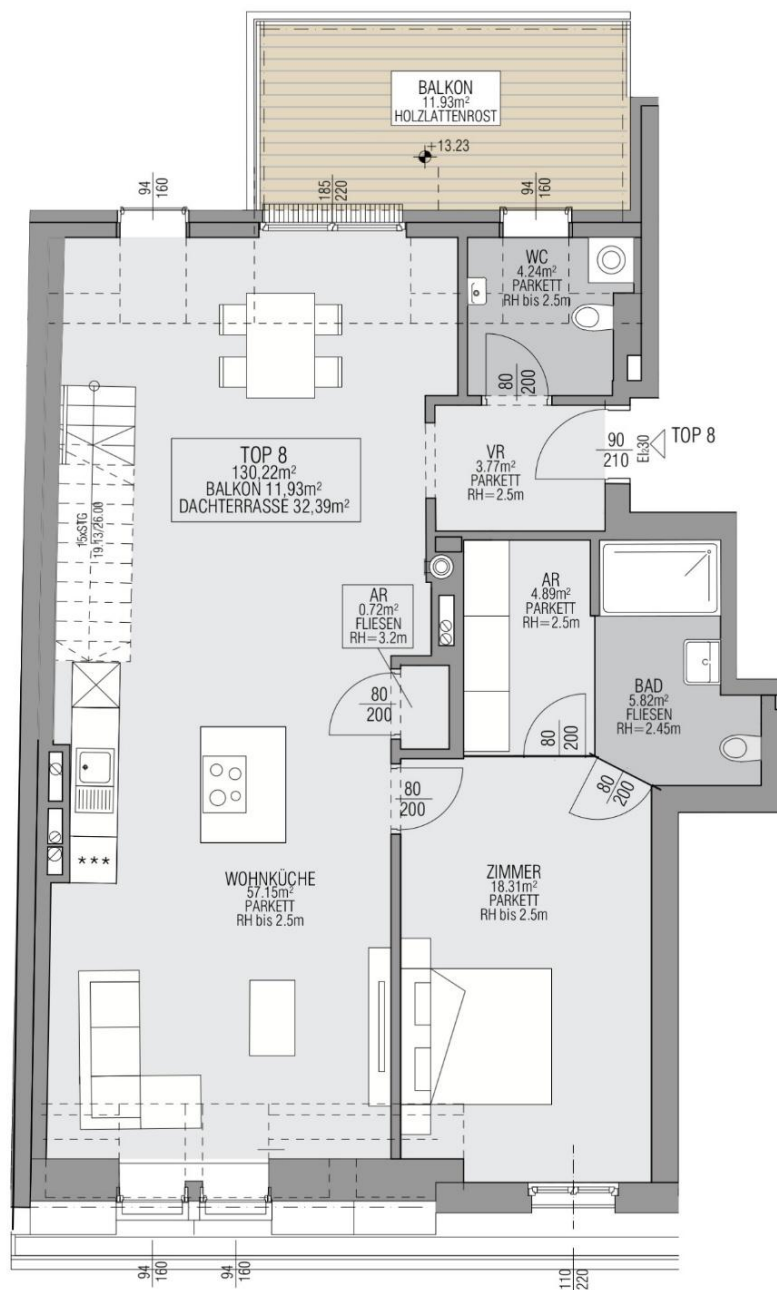


Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht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



Top 8 Etage 1

Kaufpreis
EUR 1.590.000



GRUNDRISS- SYMBOLPLAN M 1:100



Hinweis:

Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigen 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

Kaufpreis
EUR 1.590.000



GRUNDRISS- SYMBOLPLAN M 1:100



Hinweis:

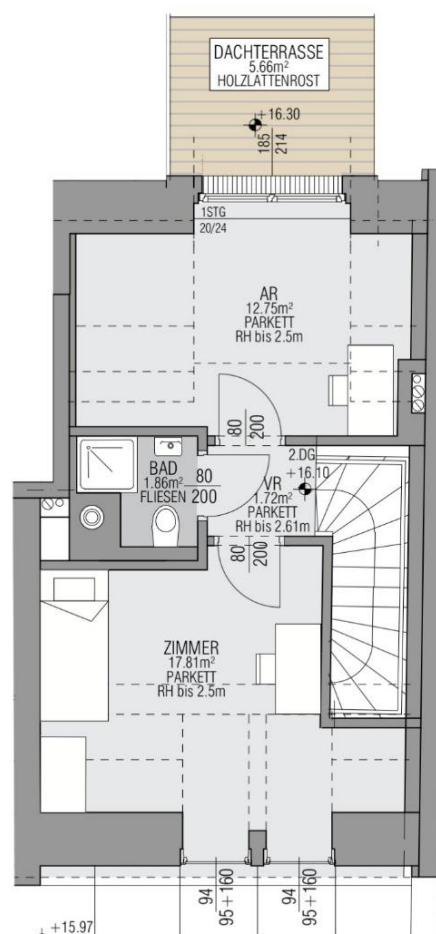
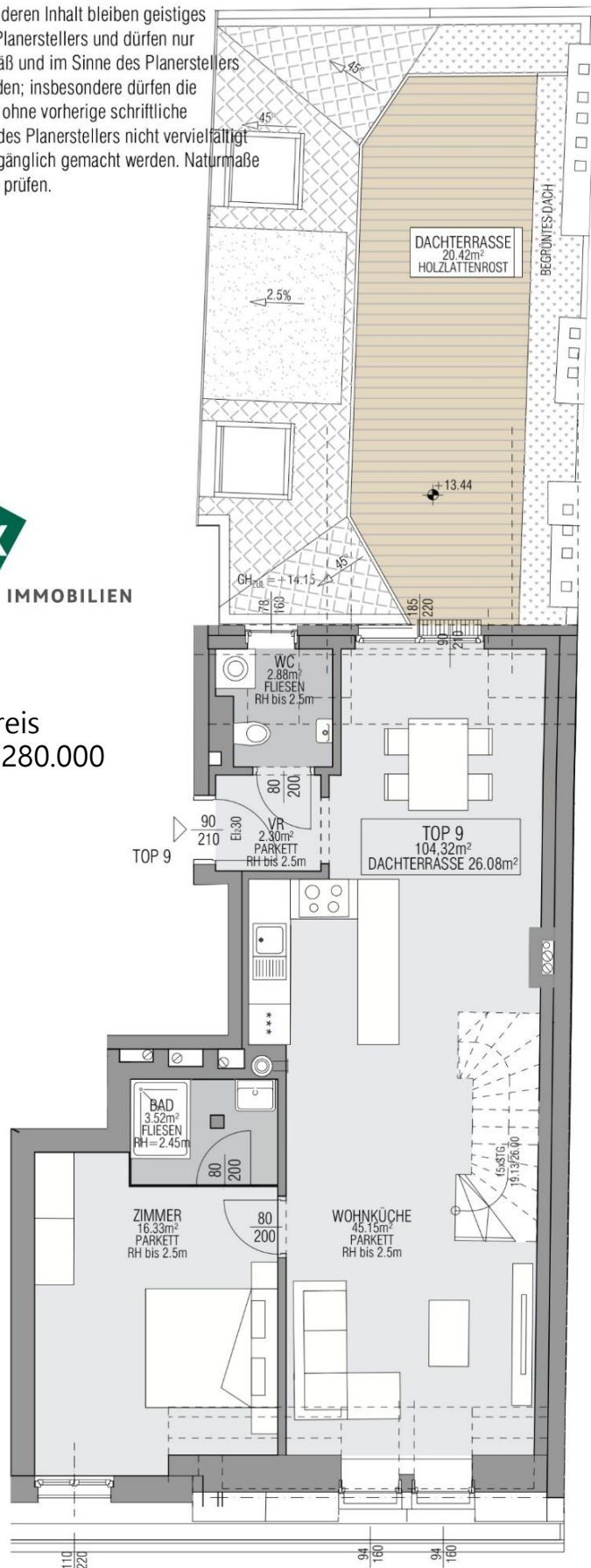
Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigen Planstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Maklerpläne und Photos sind graphische Darstellungen die zum besseren Verständnis dienen und können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen 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



Hinweis:

Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne entsprechen dem derzeitigen 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.



Kutschergasse 11
Kutschergasse 11, 1180 Wien

PLANNUMMER INDEX STATUS
8-509 B VORABZUG

PLANGEGENSTAND
TOP 09- DG1/DG2

M1:100 / A4

GEZ: EA

15.04.2025

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



MAG. CORNELIA PFLUG

EDEX IMMOBILIEN G M B H
+ 43 6763614598
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 6641823029
M.SAUER@EDEXIMMO.AT
MARC-AUREL-STRASSE 6/6
1010 WIEN



IMMOBILIEN

