

# Modernes Wohnen direkt bei der U3 Kendlerstraße mit hochwertiger Ausstattung!

Huttengasse 39-41 | 1160 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- Moderner Neubau aus 2024 im Zweitbezug
- Perfekte Lage nahe U3 Kandlerstraße
- Nachhaltige Bauweise, klimaaktiv-Silber Zertifizierung
- Fernwärme-Fußbodenheizung und 3-fach-verglaste Fenster
- Außenliegende Raffstores für idealen Sonnenschutz
- Moderne Einbauküchen mit Geräten
- Fahrradraum im Haus
- Optionale Garagenplätze um 109,- inkl. Betriebskosten und USt.
- Hervorragende Infrastruktur, U-Bahn U3, S-Bahn, Straßenbahn 49 & 52 in Gehweite

## KEY FACTS

---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Adresse:</b>              | 1160 Wien, Huttengasse 39-41                  |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                                       |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau  |
| <b>Zustand:</b>              | neuwertig                                     |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 5 von 186 verfügbar                           |
| <b>Zimmer:</b>               | 1 - 2   |
| <b>Beziehbar ab:</b>         | ab sofort, 01.06.2026, 01.05.2026, 01.07.2026 |
| <b>Befristung:</b>           | 5 Jahre                                       |

## NEBENKOSTEN

---

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





## AUSSTATTUNG

---

- Vollwärmeschutzfassade und 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Eichenparkettboden
- Außenliegender Sonnenschutz
- Hochwertige Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Großformatige Fliesen in Bad und WC
- Dusche oder Badewanne

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 32 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

|             |       |
|-------------|-------|
| Arzt        | 375 m |
| Apotheke    | 275 m |
| Klinik      | 500 m |
| Krankenhaus | 775 m |

## Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 225 m   |
| Bäckerei        | 550 m   |
| Einkaufszentrum | 1.250 m |

## Verkehr

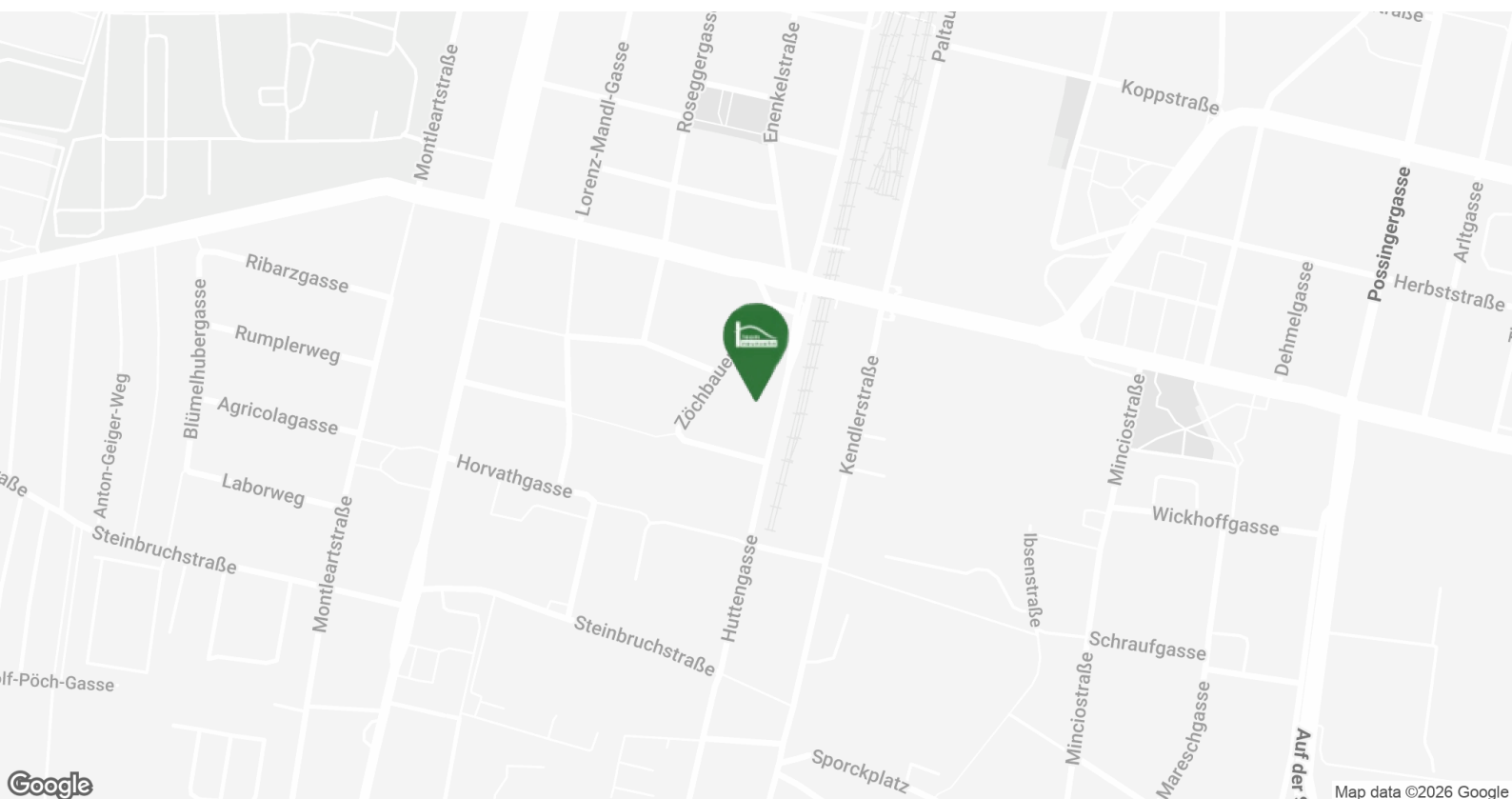
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 125 m   |
| U-Bahn            | 100 m   |
| Straßenbahn       | 125 m   |
| Bahnhof           | 150 m   |
| Autobahnanschluss | 5.450 m |

## Kinder & Schulen

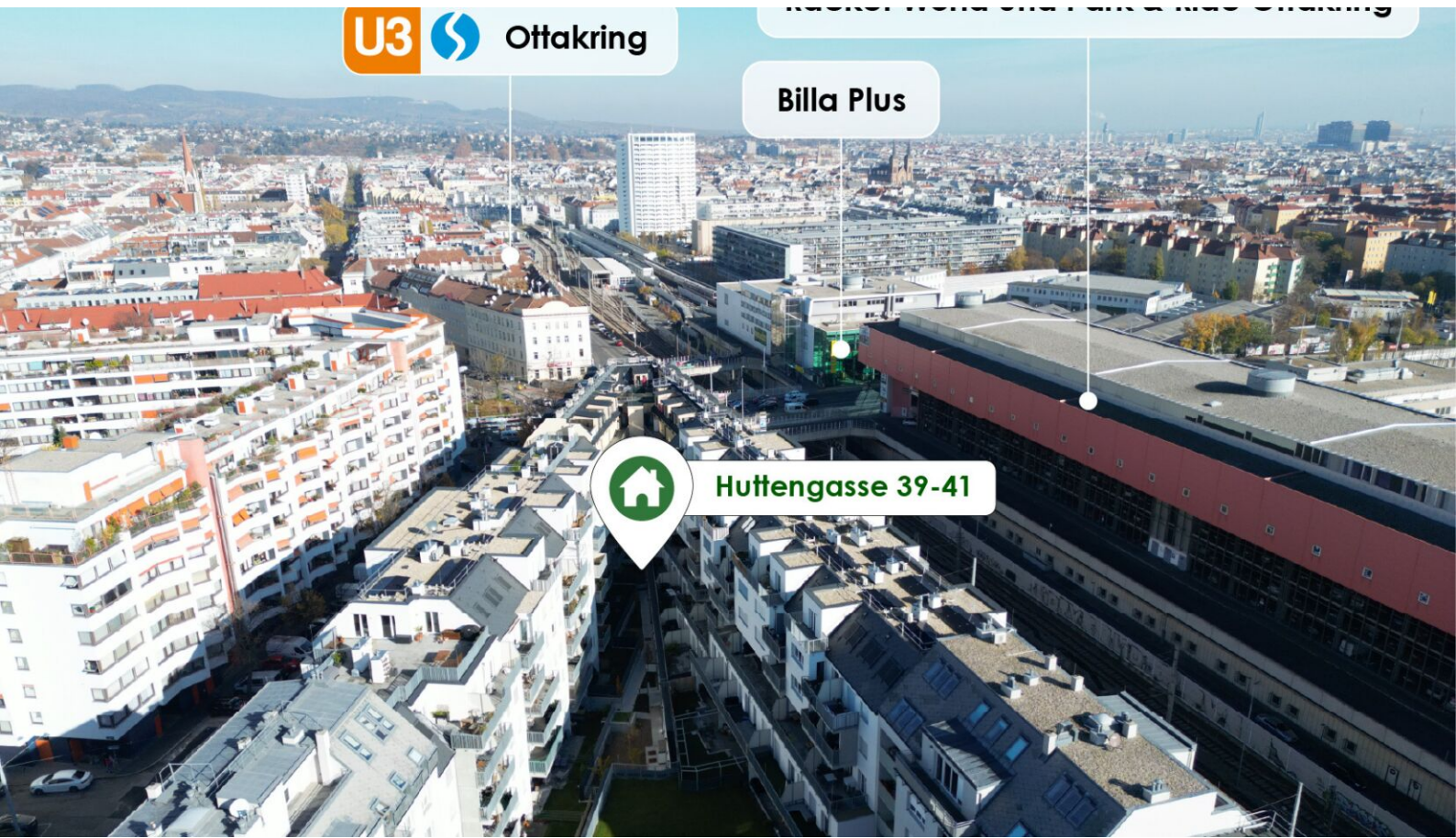
|               |       |
|---------------|-------|
| Schule        | 250 m |
| Kindergarten  | 400 m |
| Universität   | 775 m |
| Höhere Schule | 750 m |

## Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 550 m |
| Bank        | 550 m |
| Post        | 550 m |
| Polizei     | 875 m |







Otto-Wagner-Areal und Steinhofgründe

Wilhelminenberg



Huttengasse 39-41



U3 S-Bahn Ottakring



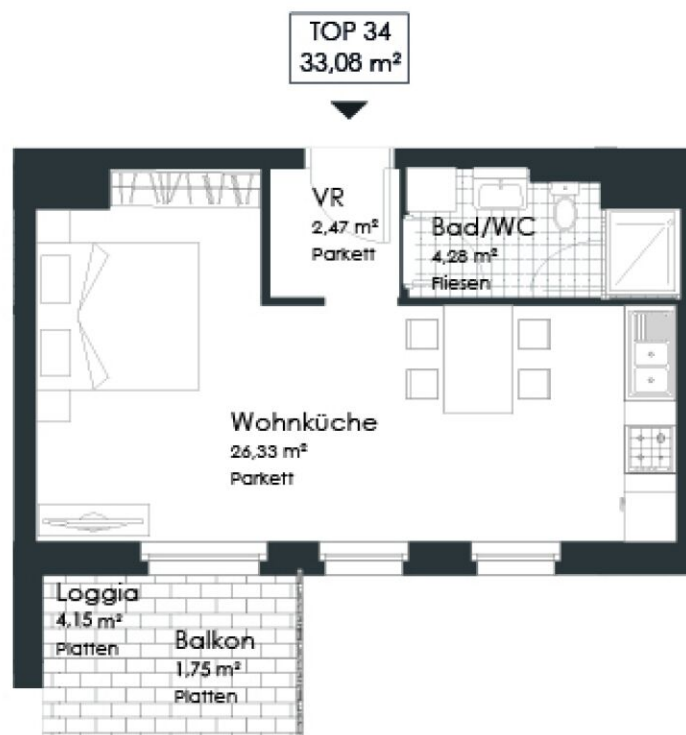
nur 8 Gehminuten entfernt

## Top 34 - Stiege 1

33,08 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 789,00

Kaution: 2.367,00



Huttengasse 39-41/ Zöchbauerstrasse 5 | 1160 Wien



STIEGE 1 | 2. OBERGESCHOSS

### Top 34 | 2. OBERGESCHOSS

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum   | 2,47 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche | 26,33 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC    | 4,28 m <sup>2</sup>  |

WOHNNUTZFLÄCHE 33,08 m<sup>2</sup>

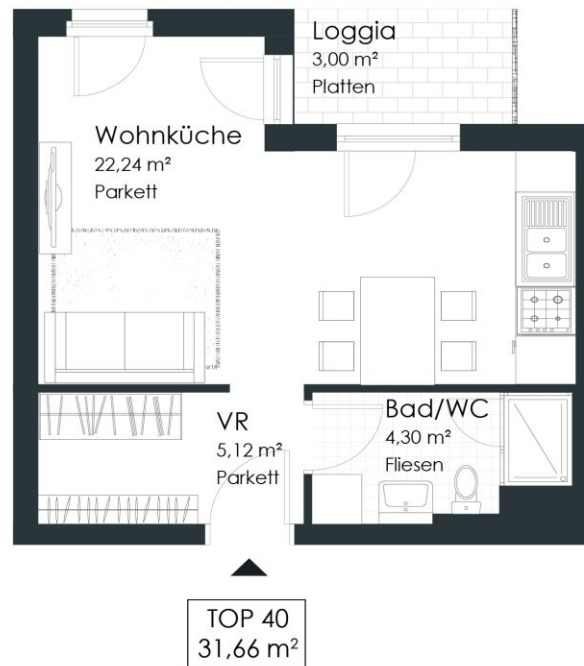
|        |                     |
|--------|---------------------|
| Balkon | 1,75 m <sup>2</sup> |
| Loggia | 4,15 m <sup>2</sup> |

## Top 40 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 799,00

31,66 m<sup>2</sup>

Kautions: 2.397,00



Huttengasse 39-41/ Zöchbauerstrasse 5 | 1160 Wien



STIEGE 1 | 3. OBERGESCHOSS

### Top 40 | 3. OBERGESCHOSS

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum   | 5,12 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche | 22,24 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC    | 4,30 m <sup>2</sup>  |

WOHNNUTZFLÄCHE 31,66 m<sup>2</sup>

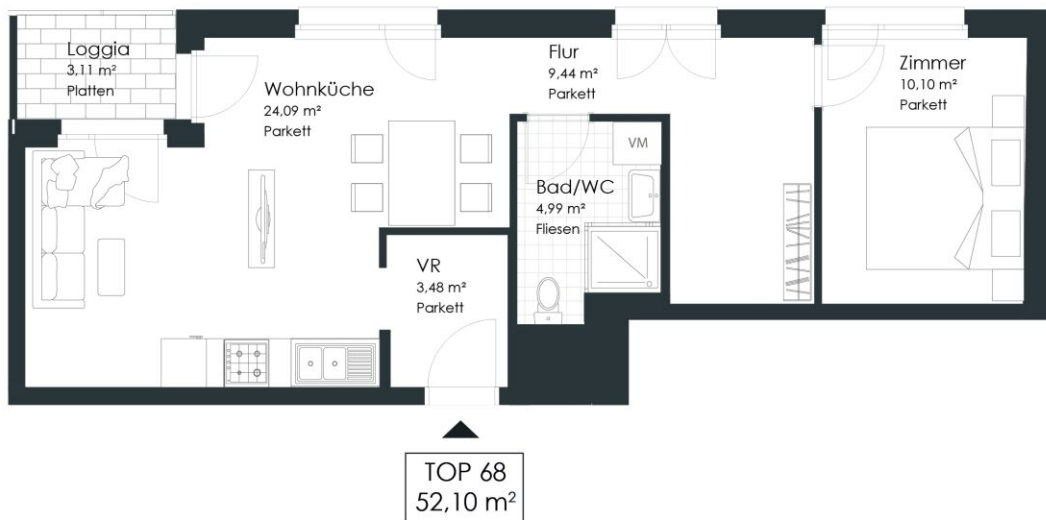
Loggia 3,00 m<sup>2</sup>

## Top 68 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.099,00

52,10 m<sup>2</sup>

Kautions: 3.297,00



Huttengasse 39-41/ Zöschbauerstrasse 5 | 1160 Wien



STIEGE 1 | 4. OBERGESCHOSS

### Top 68 | 4. OBERGESCHOSS

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum   | 3,48 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche | 24,09 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC    | 4,99 m <sup>2</sup>  |
| Flur      | 9,44 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer    | 10,10 m <sup>2</sup> |

WOHNNUTZFLÄCHE 52,10 m<sup>2</sup>

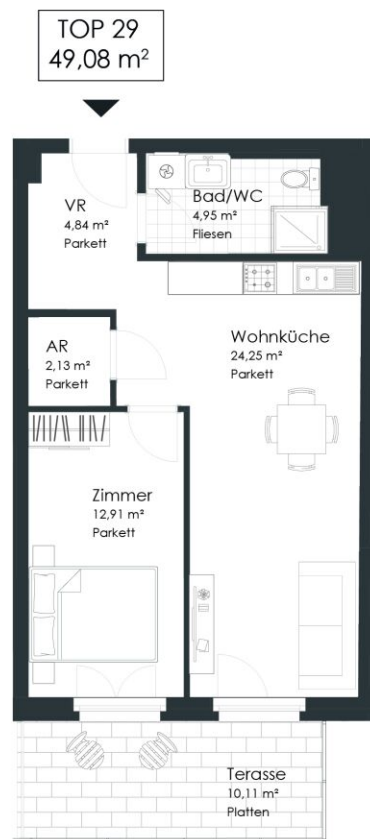
Loggia 3,11 m<sup>2</sup>

## Top 29 - Stiege 2

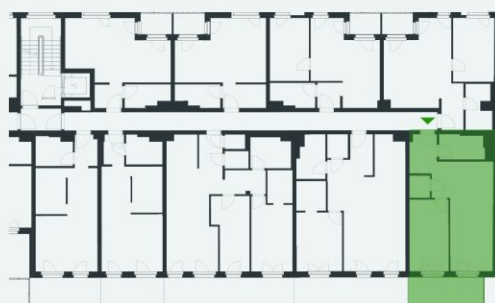
Gesamtmietzins: € 999,00

49,08 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.997,00



Huttengasse 39-41/ Zöchbauerstrasse 5 | 1160 Wien



STIEGE 2 | 2. OBERGESCHOSS

### Top 29 | 2. OBERGESCHOSS

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Vorraum     | 4,84 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche   | 24,25 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC      | 4,95 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer      | 12,91 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum | 2,13 m <sup>2</sup>  |

WOHNNUTZFLÄCHE 49,08 m<sup>2</sup>

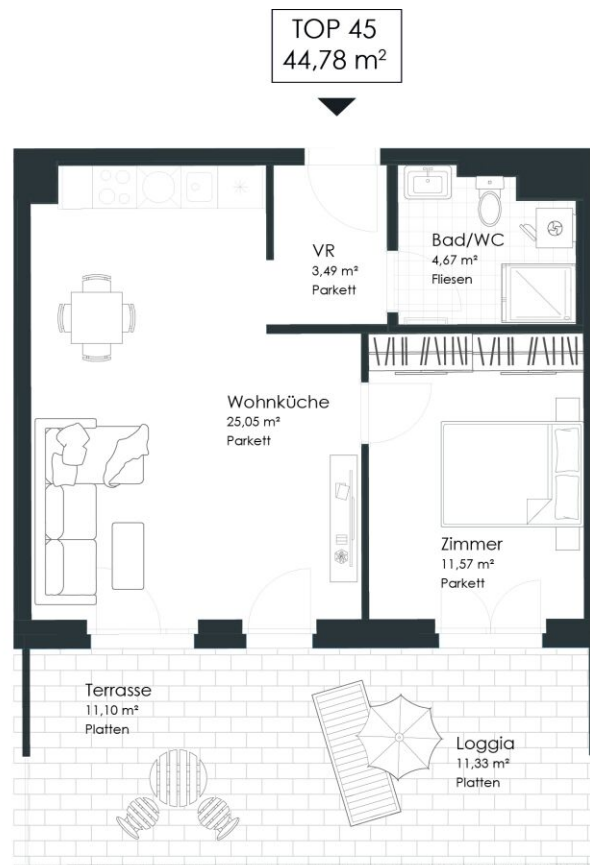
Terrasse 10,11 m<sup>2</sup>

## Top 45 - Stiege 2

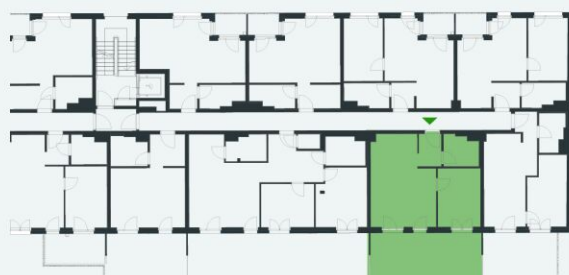
Gesamtmietzins: € 1.149,01

44,78 m<sup>2</sup>

Kaution: 3.447,03



Huttengasse 39-41/ Zöchbauerstrasse 5 | 1160 Wien



STIEGE 2 | 3. OBERGESCHOSS

### Top 45 | 3. OBERGESCHOSS

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum   | 3,94 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche | 25,05 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC    | 4,67 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer    | 11,57 m <sup>2</sup> |

WOHNNUTZFLÄCHE 44,78 m<sup>2</sup>

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Loggia   | 11,33 m <sup>2</sup> |
| Terrasse | 11,10 m <sup>2</sup> |