

360° TOUR // LUXUS-GARTENWOHNUNG am SCHREIBERWEG



südseitige Gartenterrasse

Objektnummer: 5_16782

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 2014
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	187,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	427,78 m ²
Heizwärmebedarf:	C 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	5.300,00 €
Kaltmiete (netto)	4.325,42 €
Kaltmiete	5.300,00 €

Ihr Ansprechpartner



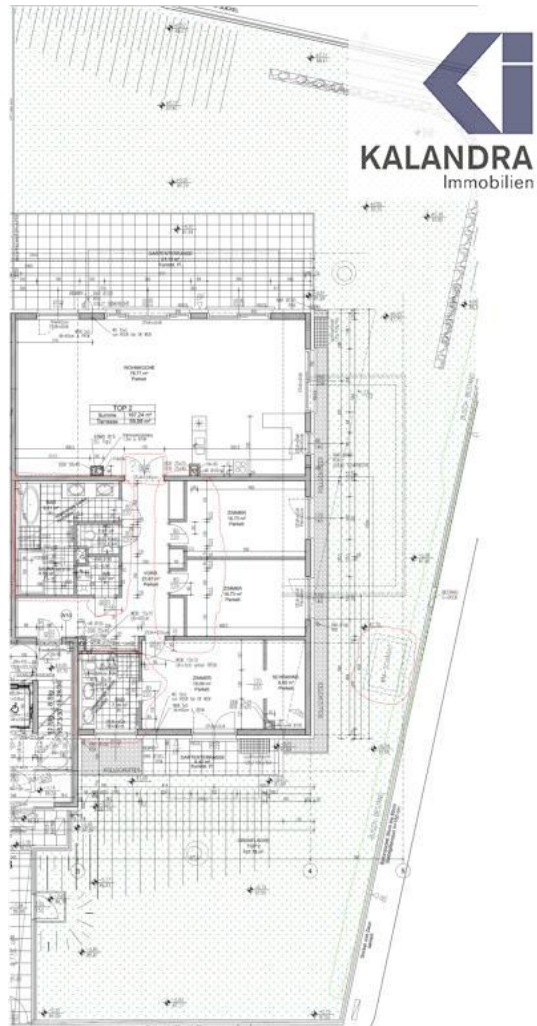
Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913
H +43-69911804004
F +43-1-533-32-69-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









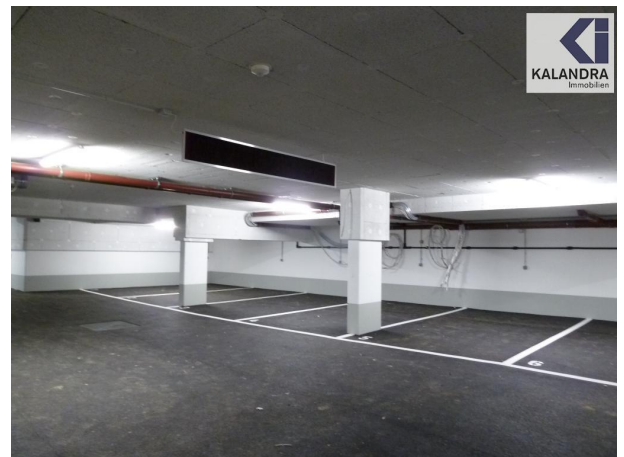












Objektbeschreibung

LUXURIÖSE GARTENWOHNUNG am SCHREIBERWEG

Diese in einem Ende 2013 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten gelegene Wohnung bietet hochwertige Wohnqualität in exklusivster Umgebung.

Top 2:

187m² Wohnfläche & 60m² Terrassen & 427m² Eigengarten

Raumaufteilung:

- großzügiges Entree (ca. 23m²),
- großer Wohn- & Speisesalon (ca. 79m²) mit offener Design-Einbauküche,
- Ausgang auf eine 51m² große Terrasse mit anschließendem 427m² großen Eigengarten süd-westseitig orientiert,
- 3 gartenseitige Schlafzimmer (2 x ca. 16m² & ein ca. 19m² großes Masterbedroom mit begehbarem Schrankraum 6m²) und Ausgang auf eine 8m² große Gartenterrasse,
- ein großes Badezimmer (ca. 9m², mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch & Infrarotkabine), ein großes Duschbad (ca.7m²) mit 2 Waschtischen und WC,
- separates Gäste-WC.

Ausstattung:

- massiver Eichenparkettboden in den Wohn- & Schlafräumen & Vorraum
- Feinsteinzeug in Badezimmer, WC & Wirtschaftsraum
- Designarmaturen
- Terrassen: holzbeplankt
- weiße Innentüren, Griffe, Drücker und Rundrosetten in Chrom
- Einbauküche mit Kochinsel (Marke: EWE - Fronten: weiß/matt), Naturstein-Arbeitsplatte & Einbaugeräte (Marke: SIEMENS - E-Herd/ Cerankochfeld, Dampfgharer, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination, Edelstahl-Dunstabzug)
- maßgetischlerte Einbauschränke und Badezimmereinrichtung
- Fenster- und Balkontüren: Holz-Alu-Fenster und -türen, innen weiß/ außen grau, 2-fach-Glas-Thermofenster, elektrische Sicherheits-Außenrollos an allen Fenstern
- Hauszentralheizung (Gas)
- Fußbodenheizung - alle Zimmer über elektronischen Thermostat separat regelbar
- SAT-TV
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- großes Kellerabteil mit Stromanschluß

1-2 Garagenplätze (Nr.12 oder 13) in der hauseigenen Garage sind um € 120,- zzgl. 20% USt.+ Betriebskosten 11,69 zzgl. 20% USt. separat anzumieten.

Ein zusätzlicher Abstellplatz wäre - nach Verfügbarkeit - ebenso anmietbar.

Als monatliches Heizkosten-Akonto wird derzeit ein Betrag von € 112,02 zzgl. 20% USt. sowie ein Warmwasser-Akonto in Höhe von € 11,20 zzgl. 10% USt. sowie Kalt-Wasser von €63,48 zzgl. 10% USt. von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und kann ab 1.Juni 2025 bezogen werden. Angeboten wird ein auf bis zu 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRQDP>

LUXURIOUS GARDEN APARTMENT on SCHREIBERWEG

This 4-room apartment in a multiple dwelling (yoc. 2013) with a total of 7 units offers high quality living in most exclusive surroundings.

Top 2:

approx. 187m² of living space + approx. 60m² of terraces + approx. 427m² garden

Layout:

- spacious entree (about 23m²),
- large living & dining room (about 79m²) with an open design kitchen,
- exit to a ca. 51m² terrace followed by 427m² private garden, which is oriented south-west,
- 2 garden-side bed/ rooms (each about 16m²) & a large master bedroom (about 19m²) with walk-in closet (6m²) and exit to a garden terrace (8m²),
- spacious bathroom (about 9m², with tub, shower and double vanity and infrared cabin),
- shower bathroom (about 7m²) with 2 washbasins and WC,
- separate guest toilet

Equipment:

- solid oak parquet flooring in all living and bedrooms
- porcelain stoneware in bathrooms, WC & utility room
- designer fittings in the sanitary rooms
- fitted kitchen with cooking island (brand: EWE) with natural stone worktop & built-in appliances (Brand: SIEMENS - electric cooker / ceramic hob, steam cooker, dishwasher, fridge/ freezer, stainless steel extractor hood)
- custom-fitted wardrobes and bathroom furniture
- window and balcony doors: wood-aluminum windows and doors (white inside/ gray outside)
- 2-fold glass thermal windows, electric external security blinds on all windows
- satellite TV
- storeroom with washing machine connection
- large cellar compartment with electric connection

- underfloor heating - all rooms can be controlled separately via electronic thermostat
- house central heating (gas)

The monthly heating costs amount currently with € 112,02 plus 20% vat., warm water costs with € 22,40 plus 10% vat. and cold water costs with € 63,48 plus 10% vat., all charged additionally by property management.

1-2 garage parking spaces (No.12 & 13) in the house garage for each € 132,- plus 20% vat. monthly can be rented additionally.

An additional parking space could be rented according to availability.

The apartment is still rented and will be available as of Juni 2025.

A limited rental agreement with up to 5 years duration with a one-year waiver of termination by the tenant is been offered.

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRQDP> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	4325,42	zzgl 10% USt.
-------	---	---------	---------------

Betriebskosten	€	492,76	zzgl 10% USt.
----------------	---	--------	---------------

Umsatzsteuer	€	481,82	
--------------	---	--------	--

Gesamtbetrag	€	5300	
--------------	---	------	--

-
Heizwärme 32.0
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz C
wärmebedarf: