

**360° TOUR // GARTENWOHNUNG in SALMANSDORFER
HÖHENLAGE // GARDEN APARTMENT in the highs of
"SALMANNSDORF"**



Eigengarten

Objektnummer: 5_14524

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	290,00 m ²
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.240,11 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	3.240,11 €

Ihr Ansprechpartner



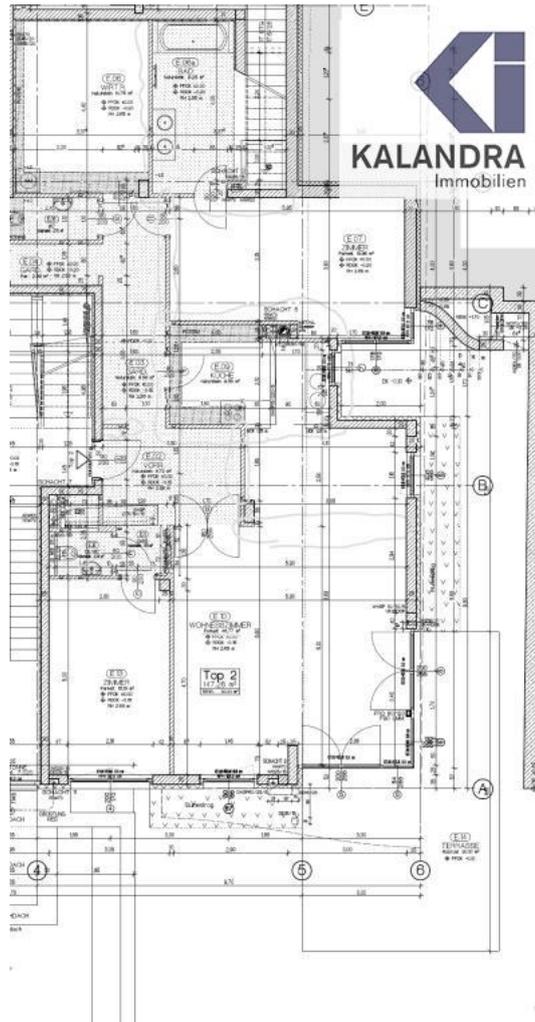
Oliver Kalandra

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

T +43-1/533-32-69 12
H +43-699/ 1040-4010

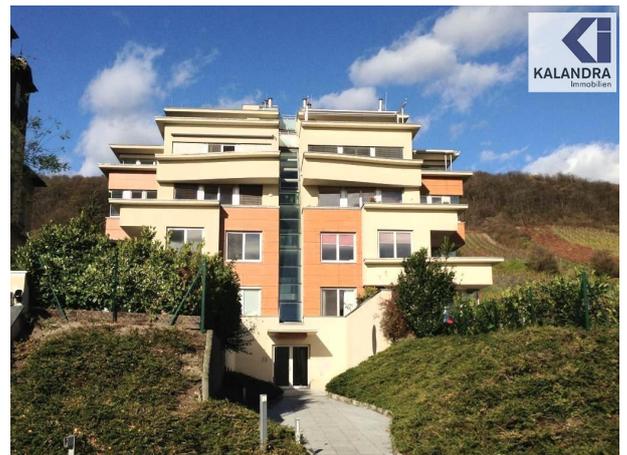
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

NEUBAUMIETAPARTMENT mit EIGENGARTEN

In einem familiären Neubaugebäude (BJ 2006) mit insgesamt 8 Wohneinheiten befindet sich diese 3-Zimmerwohnung im Gartengeschoß und bietet durch seine unverbaubare Lage einen beeindruckenden Fernblick über Wien und in die umliegenden Weingärten.

Raumaufteilung:

zentraler Vorraum, Gäste-WC, Wohn- & Esszimmer (ca. 47m²) mit Ausgang auf eine südseitige ca. 30m² große Terrasse die in den ca. 290m² großen Eigengarten übergeht, separate Küche (ca. 10m²), zwei Schlafzimmer (ca. 15m² & 20m²), ein Wannenbad mit Doppelwaschtisch, separates WC, ein Duschbad mit WC, großer Wirtschafts-/ Abstellraum (ca. 15m²) mit Waschmaschinenanschluß, Garderoberraum (ca. 3m²).

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend Eichen-Parkettboden
- Vorraum, Küchenbereich und Naßräume mit Feinsteinzeug verflies
- moderne Einbauküche inklusive Nirosta-Einbaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination),
- großes Kellerabteil mit ca. 11m²
- Hauszentral - Fußbodenheizung (Gas)

Zur angegebenen Gesamtmiete wird ein Akonto für Beheizung & Warmwasser in Höhe von dzt. € 154,70 zzgl. 20% USt. monatlich verrechnet.

Garagenplätze oder offene PKW-Abstellplätze am Grundstück können um € 210,- bzw. € 110,- brutto monatlich angemietet werden.

Die Wohnung ist nach Adaptierung ab 1.Juni 2025 neu vermietbar. Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

360° Tour:

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

MODERN APARTMENT with PRIVATE GARDEN

This 2-bedroom apartment is located on the garden level in a modern building (yoc. 2006) with a total of 8 residential units.

Its unobstructed location offers an impressive view over Vienna and the surrounding vineyards.



Layout:

central anteroom, guest toilet, living and dining room (approx. 47m²) with exit to a south-facing 30m² terrace which merges into a approx. 290m² private garden, separate kitchen (ca. 10m²), two bedrooms (approx. 15m² & 20m²), a bathroom with tub, shower and double vanity, separate toilet, a shower bathroom with toilet, large utility / storage room (approx. 15m²) with washing machine connection, cloakroom (approx. 3m²).

Equipment & furnishing:

- in all living rooms oak parquet flooring
- entrance hall, kitchen and sanitary rooms tiled with fine stoneware
- modern fitted kitchen including built-in appliances (electric cooker/ ceramic hob, dishwasher, fridge/ freezer combination)
- spacious basement compartment with approx. 11m²
- house central - underfloor heating (by gas)

A monthly advance payment for heating and warm water supply of currently € 154,70 plus 20% vat. is charged additionally.

Garage places or open car parking spaces on the property can be rented for either € 210,00 or € 110,00 gross per month.

A limited lease agreement up to 5 years duration with a one-year waiver of termination by the tenant and an option of extension is been offered.

360° Tour:>/u>

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

Miete	€	2500	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	445,55	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	294,56	

Gesamtbetrag	€	3240,11	

Heizwärme bedarf: 45.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: B