

**360° TOUR // EXKLUSIVE DOPPEL-HAUSHÄLFTE am
SCHAFFBERG// Exclusive SEMI-DETACHED HOUSE on
"SCHAFFBERG"**



Terrasse_Obergeschoß

Objektnummer: 5_18471

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	ca. 1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Stellplätze:	2
Garten:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Gesamtmiete	4.498,78 €
Kaltmiete (netto)	3.890,00 €
Kaltmiete	4.498,78 €

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 Verfügung.



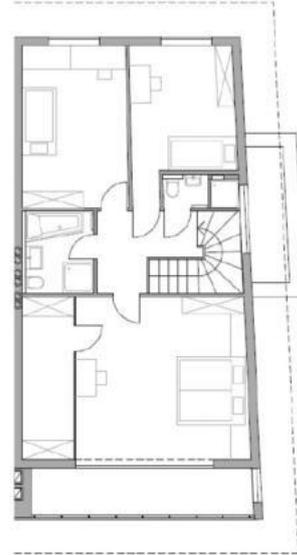
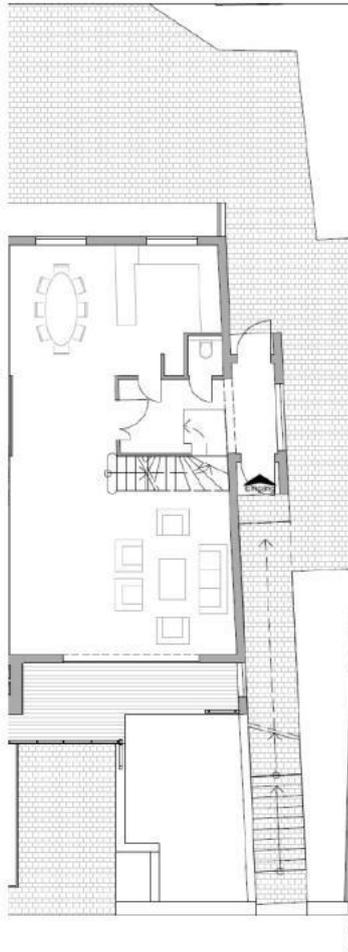
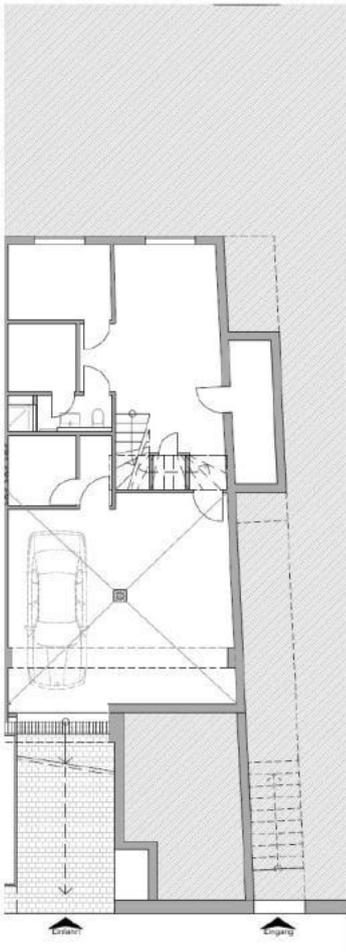












Objektbeschreibung

EXKLUSIVE DOPPELHAUS-HÄLFTE in sonniger HÖHENLAGE

In sonniger Grünruhelage von Neuwaldegg befindet sich diese sanierte Doppelhaus-Hälfte und bietet auf drei Ebenen folgende

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Entree mit Gäste-WC, geräumiger Wohnsalon (ca. 55m²) mit Ausgang auf eine Südterrasse, offen gestaltete, moderne Einbauküche; eine Innentreppe führt aus dem Wohnraum in das

Obergeschoß:

zentraler Vorraum, 3 Schlafzimmer, das größte mit begehbare Garderobe und Balkon, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC, ein Duschbad mit WC;

Untergeschoß:

geräumiger Hobbyraum oder Gästezimmer, ein kleines Zimmer, Duschbad mit WC, Sauna, Lager-/Abstellraum, Heiztechnikraum, direkter Zugang zu einer Doppelgarage.

Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Garten (ca. 60m²) mit Terrassensitzplatz, der über das Eßzimmer erreichbar ist.

Ausstattung:

- Zweitbezug nach Generalsanierung (im Jahr 2019)
- in allen Wohnräumen Parkettboden
- Keller, Küche und Sanitärräume mit Feinsteinzeug-Fliesenboden ausgestattet
- Sauna
- in der Garage E-Autoanschluß
- Klimatisierung im Wohnbereich und Masterbedroom
- Gas-Zentralheizung

Monatliche Bruttomonatsmiete: Euro 4.600,00 (inkl. Hausbetriebskosten und 10% USt.)

Kautionsbetrag: Euro 14.000,00 (Bankgarantie möglich)

Der Gas-, Strom und Wasserverbrauch (messbar über Zähler) sowie die TV- & Internetkosten werden zusätzlich vom jeweiligen Anbieter verrechnet.

Das Haus ist noch vermietet und ab 1. August 2025 beziehbar.

Angeboten wird ein auf bis zu 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit zweijährigem mieterseitigen Kündigungsverzicht.

360° Tour:

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

EXCLUSIVE SEMI DETACHED HOUSE with in SUNNY LOCATION

In sunny and green location, this newly renovated semi-detached house offers on three levels the following

Layout:

Ground floor/ living area.

hallway with guest toilet, living room (approx. 55m²) with entrance to a south-facing terrace, fitted open-plan kitchen with dining area,

1st floor:

3 bedrooms, cloakroom, a masterbathroom & a second shower bathroom with WC;

Lower groundfloor:

spacious hobby room or guest room, a small room, sauna with shower and toilet, storage room, heating technique room, direct access to a double garage.

A west-facing garden with a patio seating terrace (approx. 60m²) , accessible via the dining room, is located at the backside of the house.

equipment:

- second letting after total renovation (in 2019)
- parquet flooring in all living rooms
- fully equipped built-in kitchen
- basement, kitchen and sanitary rooms tiled flooring
- sauna in the basement
- garage with E-car charging station
- air condition in the living room and master bedroom
- central gas heating system

Monthly total gross rent: Euro 4.600,00 (incl. house maintenance costs and 10% vat.)

Deposit amount: Euro 14.000,00

The costs for heating/ gas, electricity, water consumption as well as TV/ internet connection are charged additionally according to consumption and provider.

The house is still rented and will be ready to move in as of 1st of August 2025.

A limited rental agreement with up to 10 years duration and a two year waiver of termination by the tenant is been offered.

360° Tour:

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

Miete	€	3890	zzgl 10% USt.
-------	---	------	------------------

Betriebskosten	€	199,8	zzgl 10% USt.
----------------	---	-------	------------------

Umsatzsteuer	€	408,98	
--------------	---	--------	--

Gesamtbetrag	€	4498,78	
--------------	---	---------	--

Heizwärme 81.0
bedarf: kWh/(m²a)
Faktor Ges 1.78
antenergie
effizienz: