

**360° TOUR // MÖBLIERTE
LUXUS-DACHTERRASSEN-WOHNUNG mit FERNBLICK //
FURNISHED LUXURIOUS TERRACE APARTMENT with
DISTANT VIEWS**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5_18475

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	101,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 55,40 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.599,80 €
Kaltmiete (netto)	2.195,57 €
Kaltmiete	2.599,80 €

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

-MÖBLIERTES TERRASSEN-APARTMENT in SALMANNSDOFER HÖHENLAGE

In einem Neubaugebäude (BJ 2006) mit 8 Wohneinheiten nahe den Salmannsdorfer Weinbergen gelegen, kommt diese 3 Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit zwei großen Terrassenflächen zur Vermietung.

Raumaufteilung:

großzügiger, zentraler Vorraum (ca. 13m²), Wohn- & Eßzimmer mit offener Küche (ca. 42m²) und Ausgang auf eine ca. 14m² große Südterrasse, 2 Schlafzimmer (ca. 14m² & 15m²), ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch, separates WC, Wirtschafts-/Abstellraum, begehbare Schrankraum; über eine Außentreppe erreicht man eine Dachterrasse mit ca. 26m² und 360°-Blick über die umliegenden Weinberge und die Wiener Innenstadt.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden
- Vorraum und Sanitärräume mit Granitboden ausgelegt
- Badezimmer mit Feinsteinzeugfliesen und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Einbauküche (Marke: DAN) mit Nirosta-Einbaugeräten
- alle Fenster mit außenliegender, elektrischer Beschattung
- Strom- & Wasseranschluß auf den Terrassen
- Hauszentralheizung (Gas)
- geräumiges Kellerabteil

Der Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 8) zugeordnet, dieser kann um Euro 120,00 monatlich zusätzlich angemietet werden.

Zusätzliche monatliche Kosten:

Warmwasserkosten: Euro 52,00 (brutto)

Heizkosten: Euro 109,00 (brutto)

Angeboten wird ein auf bis zu 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

360° Touren:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ8P1>

TERRACE APARTMENT in the HIGHTS of "SALMANNSDORF"

Located in a modern building (yoc. 2006) with 8 residential units near the vineyards of "Salmannsdorf" this 2-bedroom attic apartment with two spacious terraces is offered for rent.

Layout:

spacious, central anteroom (approx. 13m²), living and dining room with open-plan kitchen (approx. 42m²) and exit to a 14m² south-facing terrace, 2 bedrooms (approx. 14m² & 15m²), a bathroom with tub, shower and double vanity, separate toilet, utility/ storage room, walk-in closet;

an external staircase leads to a roof terrace with approx. 26m² and 360° distant views of the surrounding vineyards and the city center of Vienna.

Equipment:

- in the living rooms oak parquet flooring
- anteroom and sanitary rooms with granite tiles flooring
- bathroom equipped with porcelain stoneware tiles and design fittings
- fully fitted kitchen (brand: DAN) with stainless steel built-in appliances
- all windows with external, electric shading
- electricity & water connection on the terraces
- house central heating (by gas)
- spacious cellar compartment

An underground parking space (No. 8) is assigned to the apartment which can be rented for an additional of Euro 120,00 gross per month.

Additional monthly costs:

warm water costs: Euro 52,00 (gross)

heating costs: Euro 109,00 (gross)

A limited lease agreement 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/VZ8P1> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2195,57	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	167,88	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	236,35	

Gesamtbetrag	€	2599,8	

Heizwärmebedarf:		55.42	
		kWh/(m ² a)	
		Klasse Heiz B	

wärmebedarf
f: