

## 360° TOUR // GENERALSANIERTE NEUBAUWOHNUNG



Wohnzimmer

**Objektnummer: 18502**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	84,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.535,57 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.252,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.395,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,97 €
<b>USt.:</b>	139,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Kalandra

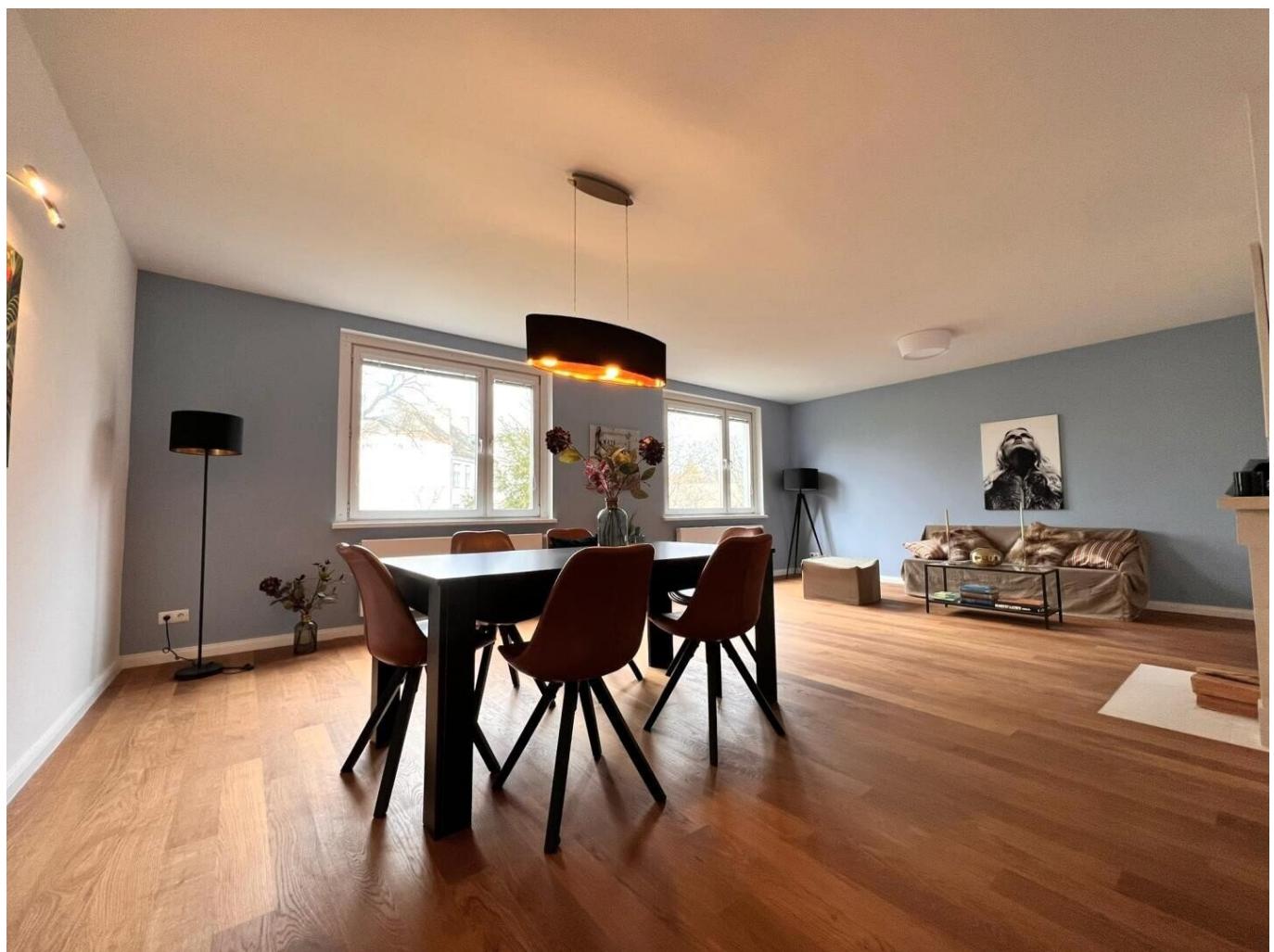
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6  
1010 Wien

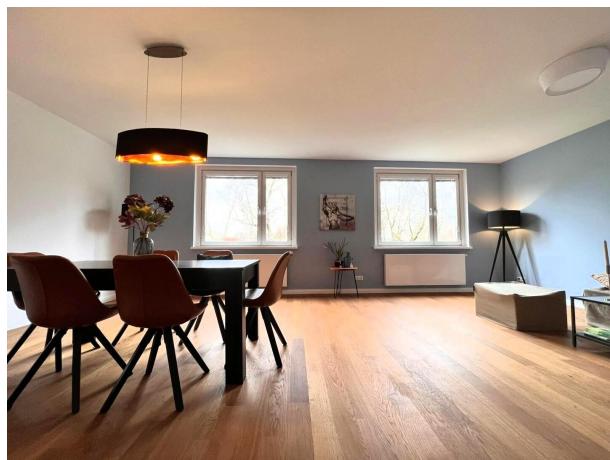


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











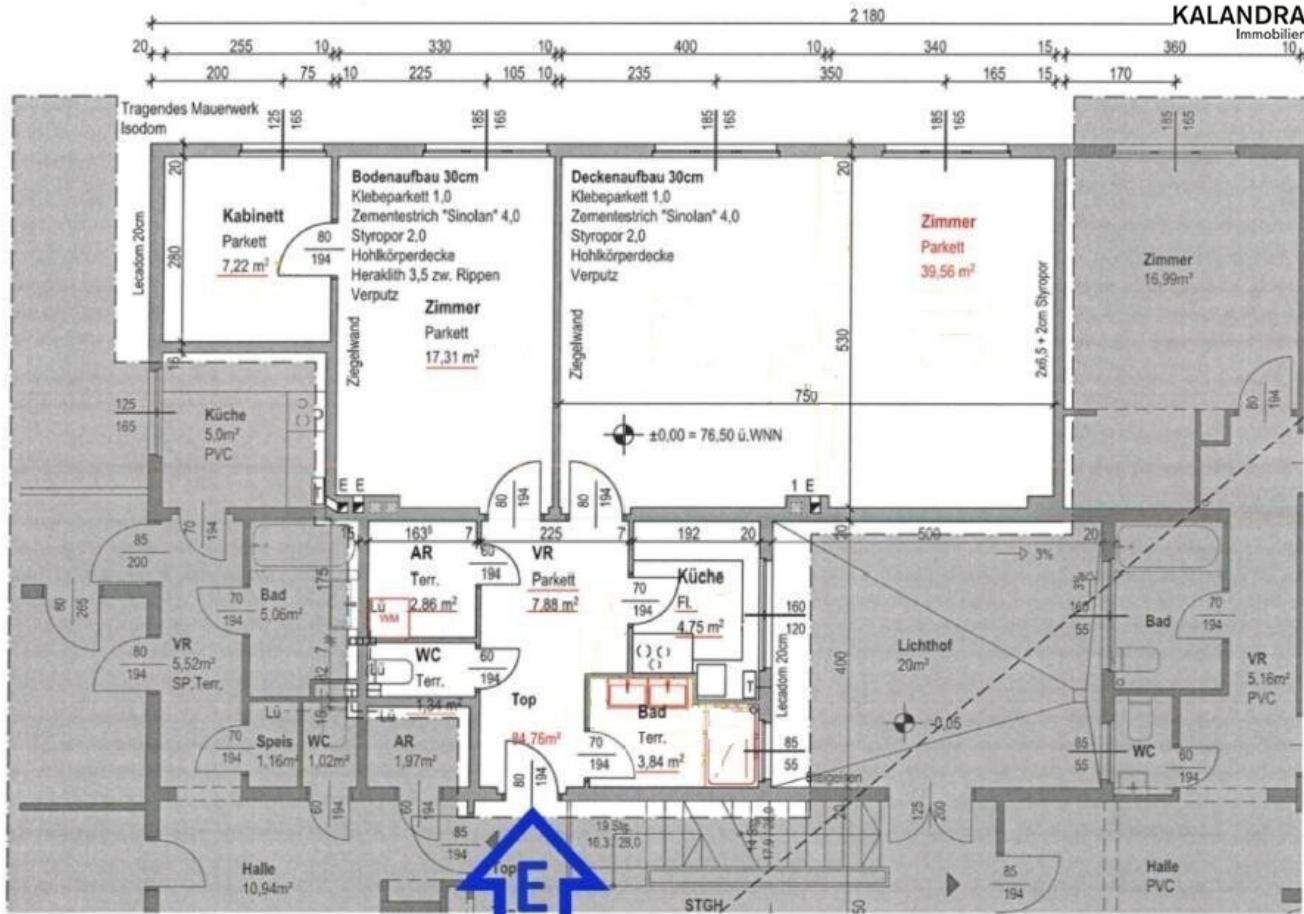


## S Ü D - W E S T



KALANDRA

**RAELANDRA** Immobilien



## Objektbeschreibung

### GENERALSANERTE NEUBAUWOHNUNG in GRÜNRUHELAGE

Dieses 3-Zimmer-Apartment ist garten- & südwestseitig orientiert und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> folgende

#### Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer (ca. 8m<sup>2</sup>), südwestseitiges Wohn- & Eßzimmer mit offenem Kamin (ca. 40m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 17m<sup>2</sup>) mit anschließendem Kabinett/ Schrankraum (ca. 7m<sup>2</sup>), Küche (ca. 5m<sup>2</sup>) mit Fenster, Duschbad mit Doppelwaschtisch (ca. 4m<sup>2</sup>) und Fenster, Küche (ca. 5m<sup>2</sup>), separates WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß.

#### Ausstattung:

- das Apartment wurde kürzlich komplett hochwertig renoviert - Erstbezug
- voll ausgestattete Einbauküche (Cerankochfeld+Backrohr, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler)
- modernes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch und bodenebener Glaswanddusche
- separates WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss mit elektrischer Entlüftung und einem Handwaschbecken
- 7,5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mit Fenster
- Bernsteinparkett, Fliesen
- Gas-Etagenheizung
- Telekabelanschluss
- Beleuchtungskörper und Spots, moderne Kunststofffenster Innenjalousien, Gegensprechanlage
- offener Kamin

Ein Garten zur Allgemeinbenutzung, weiters steht ein Trockenraum und ein Waschmaschinenraum in welchem die eigene Maschine angeschlossen wird zur Verfügung

Ein Doppelgaragenbox mit Pantryküche, Beleuchtung und Strom kann um Euro 160,00 + 20% USt. zusätzlich angemietet werden  
Zusätzlich wäre ein Lager verfügbar.

#### Lage:

Am Hackenberg, in einer wenig befahrenen Sackgasse, Supermarkt, Apotheke und Bushaltestelle in Fußgehdistanz.

#### Infrastruktur:

In 5-6 Gehminuten gelangt man zu einem Billa und einem Bipa in der Weinbergsgasse sowie zu einer Apotheke. In 10 Gehminuten gelangt man zur Krottenbachstraße wo sich ein Spar befindet. Des Weiteren gibt es auf der Krottenbachstraße eine Billa Plus sowie eine Apotheke



und eine Trafik. Die Obkirchergasse und der Sonnbergmarkt bieten weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie der Sieveringer Platz.

Der fußläufig erreichbare 39A bietet eine sehr gute Anbindung an die Straßenbahnlinie 38, welche sowohl zur S-Bahn-Station Oberdöbling, zur U6-Station Nussdorfer Straße als auch zur U2-Station Schottentor führt. In der nahen Krottenbachstraße hält die Buslinie 35A diese bietet eine Anbindung nach Spittelau ( U6 & U4). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung kann bei Bedarf übermittelt werden.

Energieausweis:

HWB: 154 kWh/m<sup>2</sup>.a

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVQY2>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN