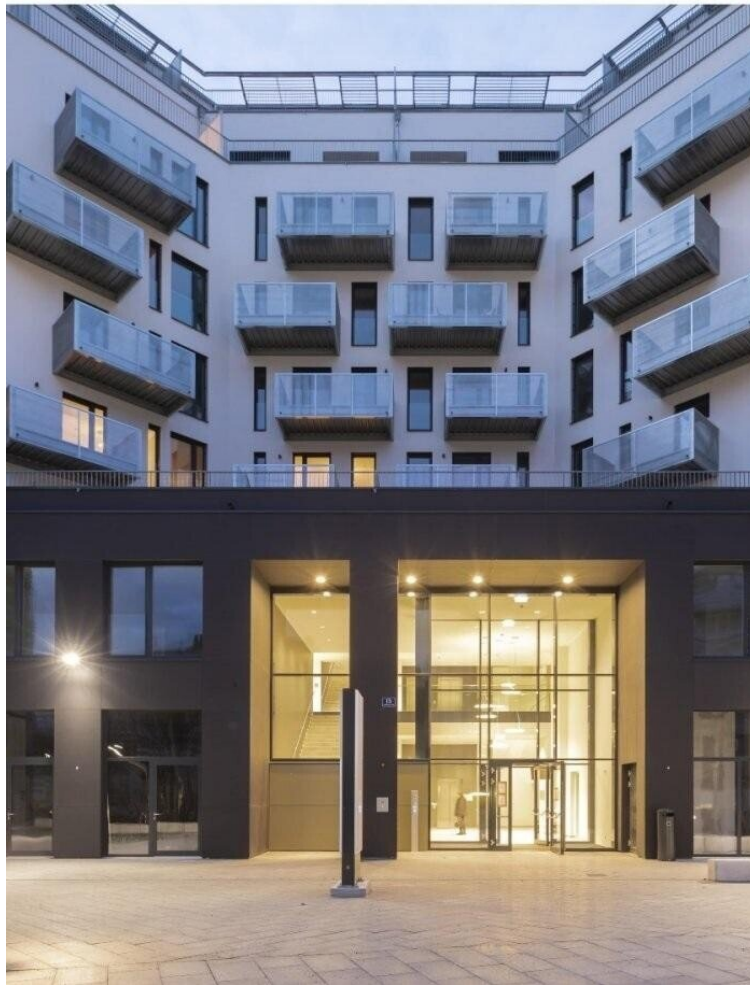


**ANLAGEWOHNUNG / NEUBAUEIGENTUM mit BALKON im  
"ALTHAN PARK" // INVESTMENT OBJECT/ MODERN  
APARTMENT with BALCONY in "ALTHAN PARK"**



Haupteingang

**Objektnummer: 18415**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,13 €
<b>USt.:</b>	21,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Kalandra**

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

T +43-1/ 533-32-69-12

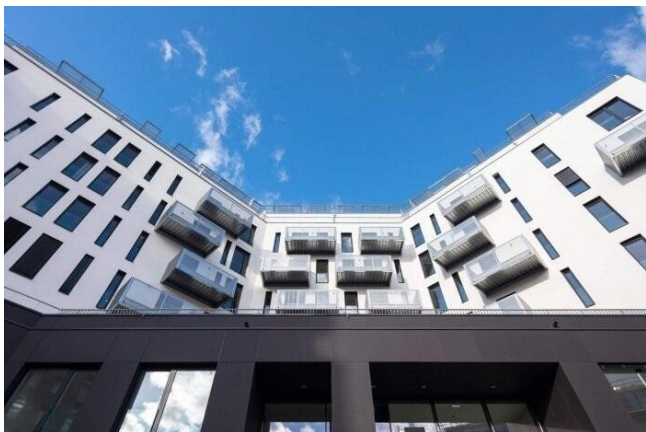


















## Objektbeschreibung

### ANLAGE-/ NEUBAUMIETWOHNUNG befristet vermietet bis März 2026

Diese 3-Zimmer Apartment mit Balkon ist im 5.Liftstock der gepflegten Wohnhausanlage "ALTHAN PARK" (BJ. 2018) gelegen und bietet folgende

#### Raumaufteilung:

geräumiger, zentraler Vorraum (ca. 8m<sup>2</sup>), Wohnzimmer mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 28m<sup>2</sup>) und Ausgang auf einen innenhofseitigen Balkon (ca. 6m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 14m<sup>2</sup>) mit anschließendem Schrankraum (ca. 5m<sup>2</sup>), ein weiteres Zimmer (ca. 14m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluß (ca. 5m<sup>2</sup>), separates WC.

#### Ausstattung:

- in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden
- Sanitärräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Einbauküche mit Einbaugeräten (Marke: Bosch) und anthrazitgrauen Fronten
- Holz-Alufenster mit Isolierverglasung und außenliegenden Raffstores als Sonnenschutz
- Kabel- & Sat-TV
- Videogegensprechanlage
- trockenes Kellerabteil
- Heizung: Fußbodenheizung - Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme Wien

Die aktuellen Kosten für Beheizung und Warmwasser belaufen sich auf Euro 115,25 brutto/ Monat.

Die Hausanlage bietet einen allgemeinen Fitnessraum, Indoor-Kinderspielbereich, einen Kinderspielplatz im Freien, Kindergarten, Fahrradabstellraum und Paketdepotraum. Garagenplätze können bei Bedarf in der Tiefgarage (196 Stellplätze) der Wohnhausanlage angemietet werden.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien D, 33, 100m zur Haltestelle Althanstraße
- Straßenbahnlinie 5, 450m zur Haltestelle Julius-Tandler-Platz
- U4 Friedensbrücke, 190m zum Eingang Gussenbauergasse
- U6 Spittelau, 800m zur Station
- Züge der ÖBB und S-Bahn, 350m zum Franz-Josefs-Bahnhof
- Nachtbus N38, 450m zur Haltestelle Franz-Josefs-Bahnhof
- 5 Gehminuten zum Donaukanal und mehreren Parkanlagen

Die Wohnung ist bis März 2026 befristet an eine Diplomatische Vertretung (Zweipersonenhaushalt) vermietet.

Nettomieterttrag p.a.: Euro 17.047,00

Unter Berücksichtigung der Reparaturrücklage und der Kaufnebenspesen ergibt der Ertrag eine Nettorendite von rund 2,33 %.

-----

**INVESTMENT OBJECT/ MODERN RENTAL APARTMENT** - leased temporarily until March 2026

This 2-bedroom apartment with balcony is located on the 5th floor (with elevator) of the well-maintained "ALTHAN PARK" residential complex (built in 2018) and offers the following:

**Layout:**

spacious, central entrance hall (approx. 8m<sup>2</sup>), living room with open-plan kitchen (approx. 28m<sup>2</sup>) and access to a courtyard-facing balcony (approx. 6m<sup>2</sup>), one bedroom (approx. 14m<sup>2</sup>) with adjoining closet (approx. 5m<sup>2</sup>), a second bed-/ room (approx. 14m<sup>2</sup>), bathroom with bathtub and washing machine connections (approx. 5m<sup>2</sup>), separate toilet.

**Equipment & furnishing:**

- in all living rooms oak parquet flooring
- sanitary rooms equipped with porcelain stoneware tiles and design fixtures
- fully fitted kitchen with built-in appliances (brand: "BOSCH") and anthracite gray cabinets
- wood-aluminum windows with insulated glazing and external roller shutters for sun protection
- cable- and satellite-TV
- video intercom
- dry basement storage compartment
- heating: house central underfloor heating system - heating and warm water supply are provided by "Vienna District Heating"



The current costs for heating and warm water amount with Euro 115.25 gross per month.

The complex offers a communal fitness room, indoor children's play area, an outdoor children's playground, a kindergarten, bicycle storage, and a parcel storage room.

If required garage spaces can be rented in the underground garage (196 spaces) of the residential complex.

Public transportation:

- tram lines D and 33, 100m to stop "Althanstraße"
- tram line 5, 450m to stop "Julius-Tandler-Platz"
- underground U4-Friedensbrücke, 190m to entrance "Gussenbauergasse"
- underground U6-Spittelau, 800m to the station
- ÖBB and S-Bahn trains, 350m to the station "Franz-Josefs-Bahnhof"
- night bus N38, 450m to the station "Franz-Josefs-Bahnhof"
- 5-minutes walk to the Danube Canal and several parks for recreation

The apartment is leased to a diplomatic mission (two-person household) on a fixed-term basis until mid of March 2026.

Net rental income per year: Euro 17.047.00

Taking into account the costs of the repair funds and the additional purchase costs, the net yield values with approximately 2,33%.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap