NEUBAU-APARTMENT in GERSTHOFER GRÜNRUHELAGE // MODERN APARTMENT in COTTAGE AREA of "GERSTHOF"

Hausanlage 1

Objektnummer: 16367

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 20,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.993,00 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.966,36 €
Betriebskosten:	266,36 €
USt.:	26,64 €

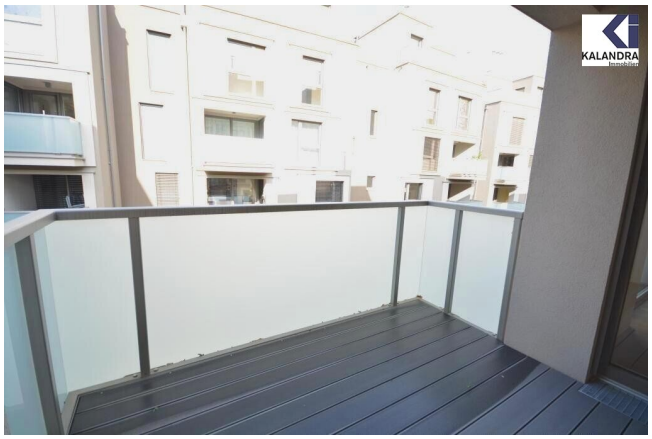
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Oliver Kalandra

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



KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

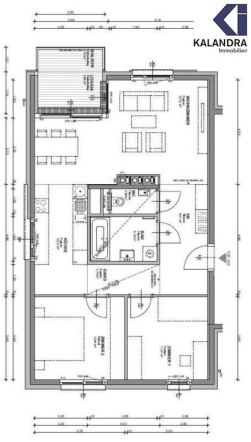
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

2. OG

25
26



Objektbeschreibung

NEUBAUWOHNUNG in GERSTHOFER GRÜNLAGE

In bester Grünlage des Gersthofer Cottagegebietes liegt diese Wohnung im 2.Liftstock einer neu errichteten Wohnanlage (BJ 2015) und bietet folgende

Raumaufteilung:
großzügiger, zentraler Vorraum, Wohnzimmer (ca. 26m²) mit Ausgang auf eine 7,50m² große, weststseitig orientierte Loggia, anschließend eine offen gestaltete, Wohnküche (ca.10m²), ein Flur führt zu zwei Schlafzimmern (ca.12m² & 13m²), Wannenbad mit Waschmaschinenanschluß, separates WC.

Ein großer Gemeinschaftsgarten in der Wohnhausanlage, mit Spielplatz für Kinder kann mitbenützt werden.

Ausstattung:
- Zweitbezug
- in den Wohnräumen Parkettboden (Eiche massiv)
- sandfarbene Feinsteinzeugverfliesung im Sanitärbereich, Badezimmer mit Glas-Duschwand und Spiegel ausgestattet
- neue Einbauküchenausstattung mit weißen Fronten und Nirosta-Einbaugeräten
- Lift im Haus in behindertengerechter Ausführung
- automatisches Frischluft-Belüftungssystem
- außenliegende, elektrische Beschattungsrollos
- Fußbodenheizung
- die Wohnung wird über eine Hauszentralheizung mittels Fernwärme beheizt
- Niedrigenergiehaus A+
- trockenes Kellerabteil (ca. 5m²) und Fahrradabstellraum

Die Kosten für die Beheizung und Warmwasser von dzt. Euro 116,- brutto werden zusätzlich, direkt von Fernwärme Wien vorgeschrieben.

Die reine Innenwohnfläche beträgt ca. 80,49m², die Loggiafläche (ca. 8m²) ist zur Hälfte in der angegebenen Gesamtwohnfläche berücksichtigt.

Ein Garagenplatz (Nr. 26) kann um Euro 140,- inkl. BK zusätzlich angemietet werden.

Angeboten wird vorweg ein auf 4 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Option auf Verlängerung.

360° Tour:
https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ40K

2-BEDROOM APARTMENT in QUIET and GREEN COTTAGE LOCATION

This apartment is located in the best area of the "Gersthofer Cottage", situated on the 2nd floor of a building in a newly built residential complex (yoc. 2015) and offers the following

Layout:
spacious, central anteroom, living room (approx. 26m²) with exit to a west-facing loggia (approx. 7,50m²), an open-plan sit-in kitchen (approx. 10m²), a hallway leads to two bedrooms (approx. 12m² & 13m²), bathroom with tub and washing machine connection, separate toilet.

A nice communal garden in the residential complex with a playground for children can be used.

Equipment & furnishing:
- second letting
- in all living rooms parquet flooring (solid oak)
- sand-colored porcelain stoneware tiling in the sanitary rooms
- bathroom equipped with a tub and glass shower wall
- modern fitted kitchen with white front panels and stainless steel built-in appliances
- elevator in handicapped-accessible version
- automated fresh air ventilation system
- external, electric shading blinds
- the apartment is heated via house central underfloor heating (district heating)
- low energy house (class A+)
- dry cellar compartment (ca. 5m²) and bicycle storage room

The additional costs for heating and warm water supply of Euro 116,- gross are stipulated directly by "Fernwärme Wien".

The interior living area is approx. 80,49m², half of the loggia area (total approx. 8m²) is taken into account for the stated total living area.

A garage space (no. 26) can be rented for Eur 140,00 (including maintenance costs) additionally.

A lease agreement limited up to 4 years duration with a one year waiver of termination by the tenant and option of extension is been offered.

360° tour:
https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ40K

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap