

**CITYWOHNUNG am MORZINPLATZ // CITY APARTMENT at  
"MORZINPLATZ"**



**Objektnummer: 18526**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien, Innere Stadt           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1967                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 78,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 103,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,86                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.637,55 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.400,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.536,81 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 136,81 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 72,55 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 28,19 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Kalandra**



Mitglied des  
immobilienring.at

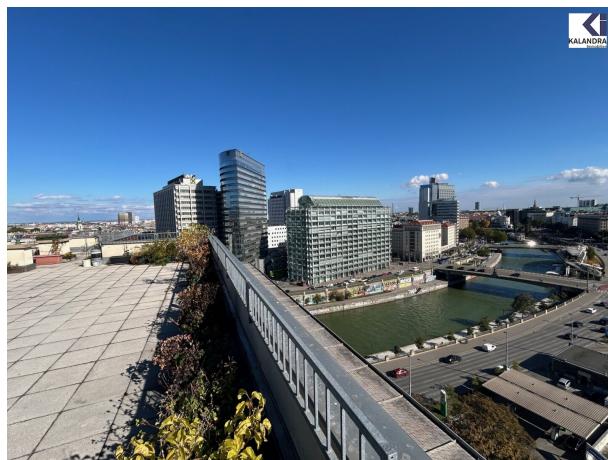
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

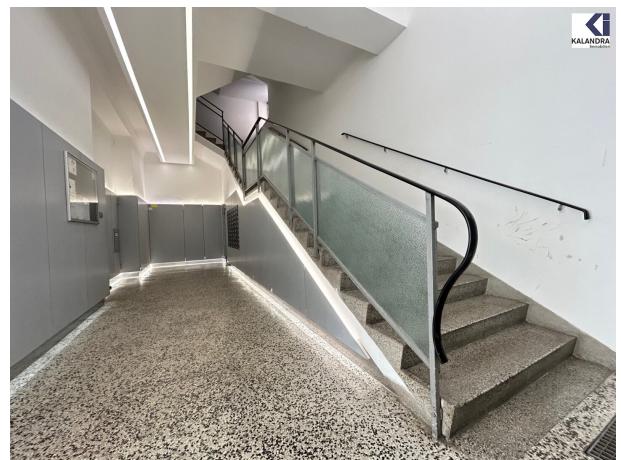
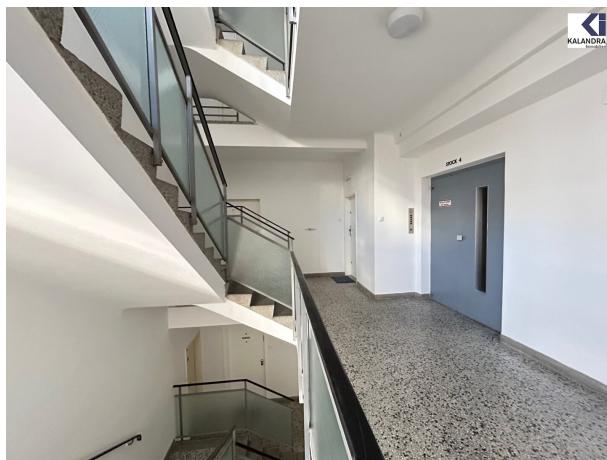


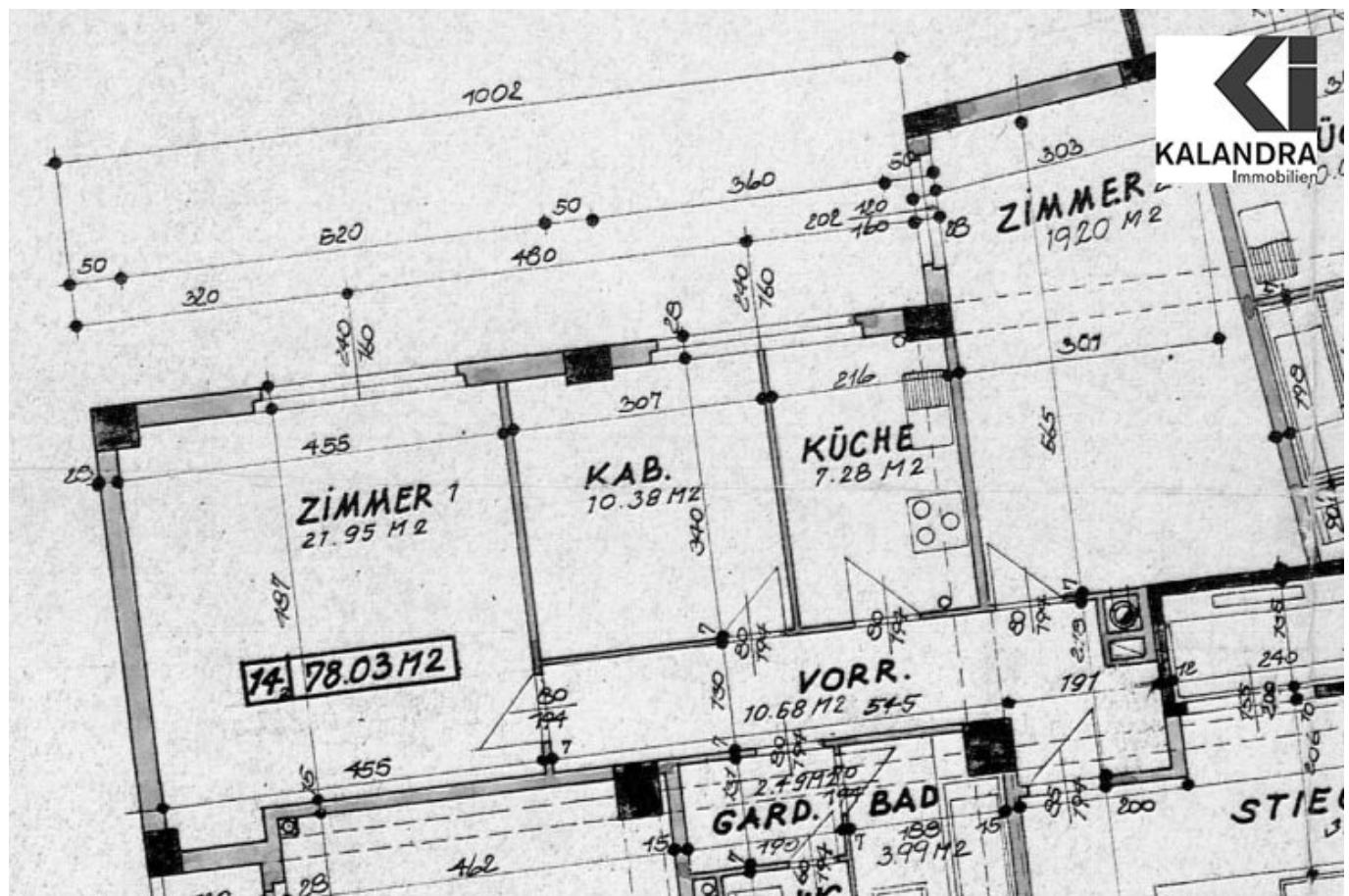












## Objektbeschreibung

### Sonnige NEUBAUMIETWOHNUNG mit DACHTERRASSE

Dieses 3-Zimmer Apartment ist im 4.Liftstock eines Neubaugebäudes aus Mitte der 60er-Jahre gelegen, das über eine weitläufige, begrünte **Flachdachterrasse im 12.Stock mit 360° Grad Fernblick** über die Stadt, zur allgemeinen Benützung verfügt.

#### Raumaufteilung:

zentraler Vorräum/ Flur, ein südseitiges Wohnzimmer (ca. 22m<sup>2</sup>), zwei Schlaf-/ Zimmer (ca. 10m<sup>2</sup> & 19m<sup>2</sup>), Küche (ca. 7m<sup>2</sup>), ein Duschbad (ca. 4m<sup>2</sup>) und separates WC.

Über das Stiegenhaus ist mit dem Lift die für Hausbewohner benützbare Dachterrasse erreichbar, die liebevoll begrünt und mit verschiedenen Sitzecken zum Verweilen einlädt.

#### Ausstattung:

- in den Wohnräumen Eichen-Stabparkettboden
- Sanitärräume verfliesst
- komplette Kücheneinrichtung mit Einbaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, alle Marke: Siemens)
- Isolierglas-Verbundfenster
- Hauszentralheizung (Fernwärme)
- trockenes Kellerabteil (ca. 4m<sup>2</sup>) und allgemeiner Fahrradabstellraum

Garagenplätze können bei Bedarf in zwei öffentlichen Garagen in der Nachbarschaft angemietet werden.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

In der angegebenen Gesamtmiete ist ein Heiz- & Warmwasser Akontobetrag von Euro 87,00 (brutto) enthalten.

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

#### Lage & Infrastruktur:

Die Straßenbahnenlinie 1 und Buslinie 2A befindet sich keine 50 Meter entfernt.

Die U-Bahnstationen "U1-Schwedenplatz" und "U4-Rossauer Lände" erreicht man in nur wenigen Gehminuten.

Die Shuttle-Bus Station (Vienna Airport Lines) zum Flughafen-Wien ist 2 Gehminuten entfernt.

Diverse Gastronomielokale, Bars und Restaurants sowie Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der unmittelbaren Nachbarschaft zu finden.

#### 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ968>

---

### SUNNY APARTMENT with ROOF-TOP TERRACE

This 2-bedroom apartment is located on the 4th floor (with elevator) of a modern building from the mid-60ties, which features a spacious roof-top terrace on the 12th floor for common use, offering 360° panoramic views of the city.

#### Layout:

central ante room/ hallway, a south-facing living room (approx. 22m<sup>2</sup>), two bedrooms (approx.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

10m<sup>2</sup> & 19m<sup>2</sup>), a kitchen (approx. 7m<sup>2</sup>), a shower bathroom (approx. 4m<sup>2</sup>) and a separate toilet.

With the elevator one reaches via the common staircase the roof terrace which is useable by residents, lovingly landscaped and featuring various seating areas.

#### Equipment & features:

- in the living rooms oak strip parquet flooring
- tiled bathrooms
- fully equipped kitchen with built-in appliances (electric stove/ ceramic hob, dishwasher, fridge/freezer, microwave, brand: Siemens)
- insulated glass composite windows
- central heating system (district heating)
- dry basement compartment (approx. 4m<sup>2</sup>) and shared bicycle storage room

If required, garage spaces can be rented in two public garages in the neighborhood.

The stated total rent includes a heating and warm water ahead payment of Euro 87.00 (gross).

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

#### Location & infrastructure:

Tram line 1 and bus line 2A are less than 50 meters away, the subway stations "U1-Schwedenplatz" and "U4-Rossauer Lände" are just a few minutes walk in distance.

The shuttle bus station (Vienna Airport Lines) to Vienna's airport is a two-minutes walk.

Various gastronomic places, restaurants and bars, as well as supermarkets and shops for daily needs can be found in the immediate vicinity.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ968>

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN