

## **360 TOUR // BALKONWOHNUNG AN DER ALTEN DONAU**



**Objektnummer: 18550**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	77,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.396,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.378,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,77 €
<b>USt.:</b>	17,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

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

T +43-1533326913



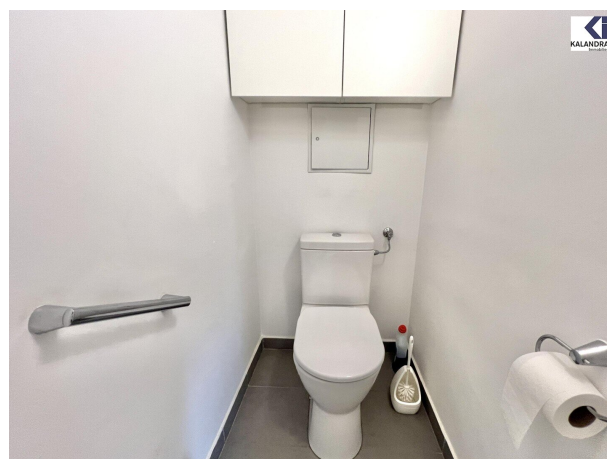








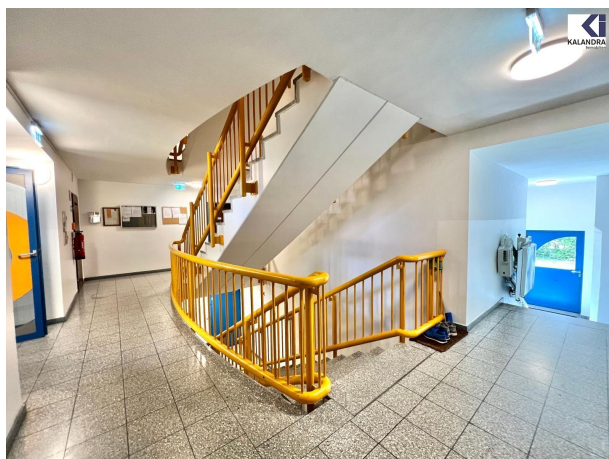
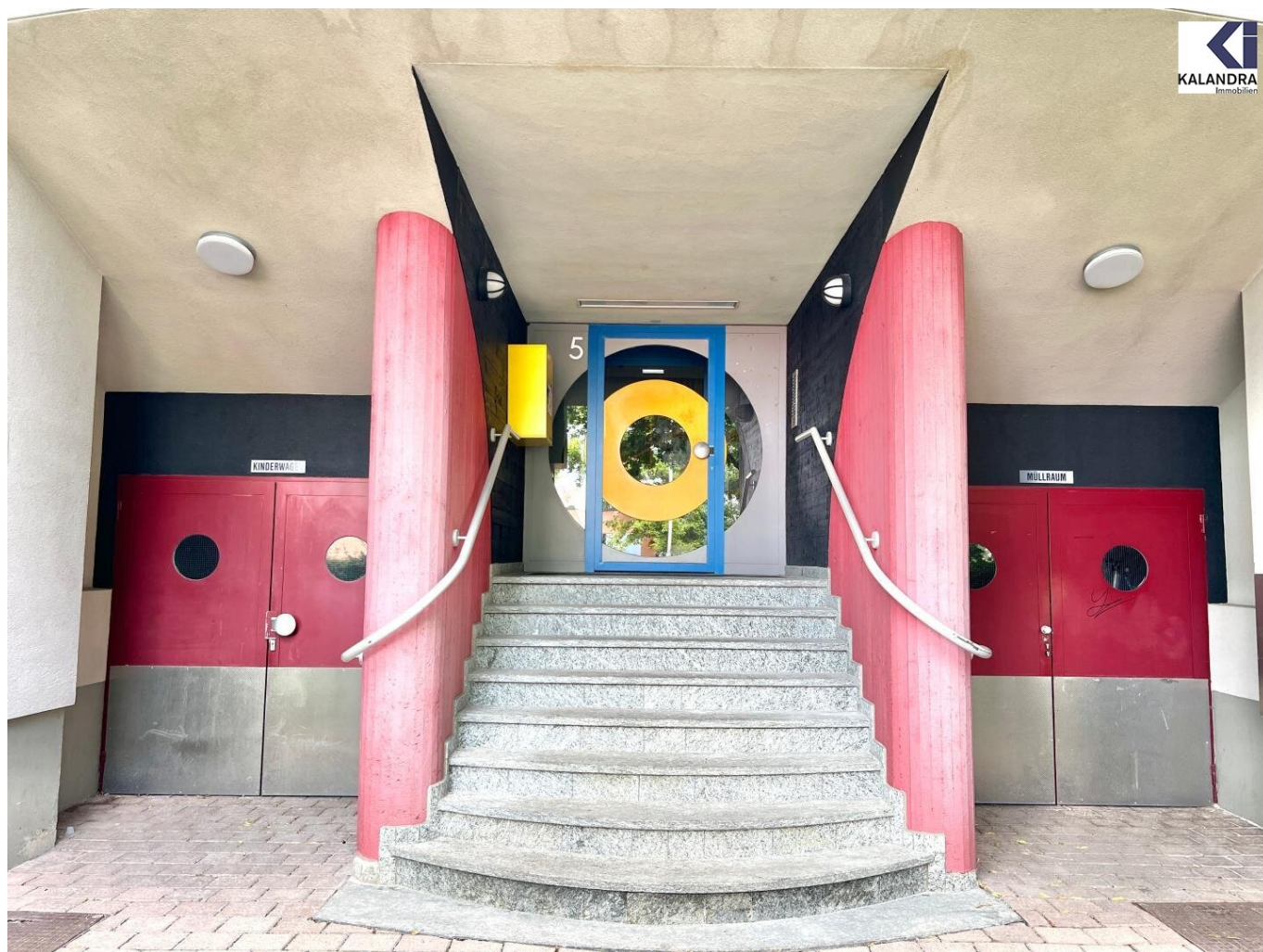














## Objektbeschreibung

### SONNIGE NEUBAUWOHNUNG mit LOGGIA

Diese im 4. Liftstock gelegene Neubauwohnung befindet sich in einer 1989 errichteten Wohnhausanlage nächst "Erholungsgebiet Alte Donau" und bietet folgende

Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer, Wohnzimmer (ca. m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf einen 5m<sup>2</sup> große Loggia, zwei Schlafzimmer (ca. m<sup>2</sup> & m<sup>2</sup>), Duschbad Abstellraum, WC.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend Laminatboden,
- Fernwärmeheizung (zusätzliches
- Heizkostenkonto von Euro 51,-),
- Komplettküche Mikrowelle, E-Herd/ Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierschrank etc.,
- schönes Duschbad

Zum Haus gehört ebenso eine Gemeinschaftsanlage mit Spielplatz sowie ein allgemeine Sauna

Da die Vermieterin nicht umsatzsteuerpflichtig (Kleinunternehmergrenze) ist, wird keine Umsatzsteuer auf die Miete vorgeschrieben.

Die Kosten für Beheizung und Warmwasser (Fernwärme Wien) werden gesondert nach tatsächlichem Verbrauch (zuletzt ca. € 65,-) verrechnet.

Bitte vorab der Besichtigung um die Selbstauskunft,  
Der Eigentümer wünscht ein Nettoeinkommen der dreifachen Miete.

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 <2.000m

### Kinder & Schulen



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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap