

**ERSTBEZUG - GENERALRENOVIERTE  
LUXUS-STILWOHNUNG / FIRST LETTING - FULLY  
RENOVATED CLASSIC LUXURY APARTMENT**



**Objektnummer: 18559**

**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>	1872
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	171,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Gesamtmiete</b>	5.899,78 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.030,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.363,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,44 €
<b>USt.:</b>	536,34 €
<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



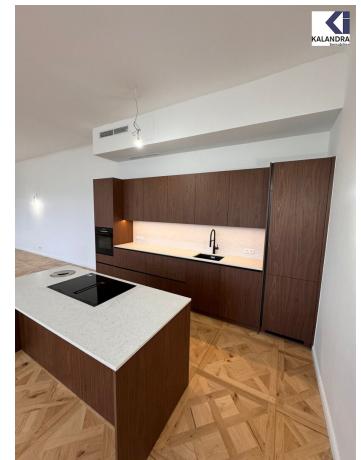
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





KI  
KALANDRA  
Immobilien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



KI  
KALANDRA  
Immobilien



Mitglied des  
immobilienring.at

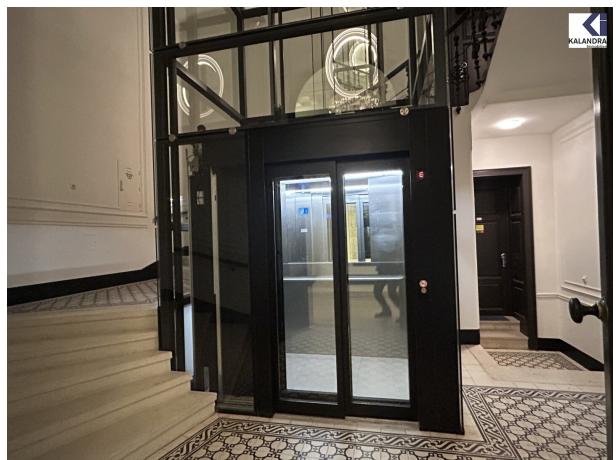
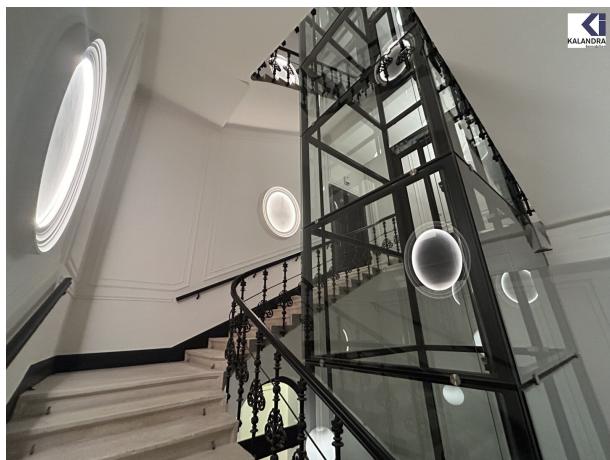
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

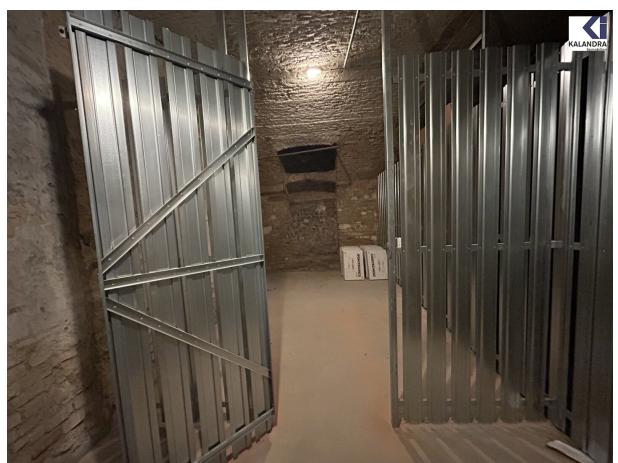
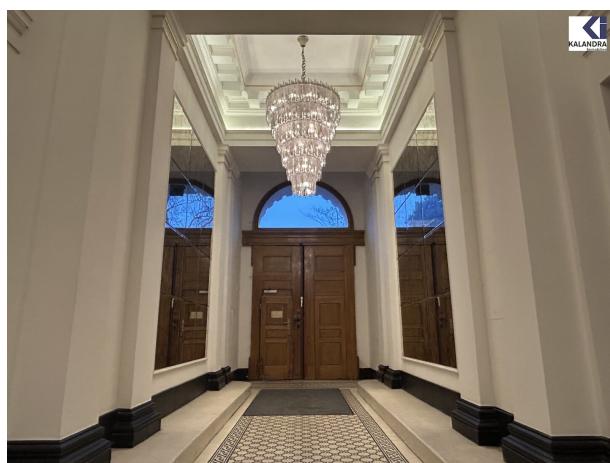


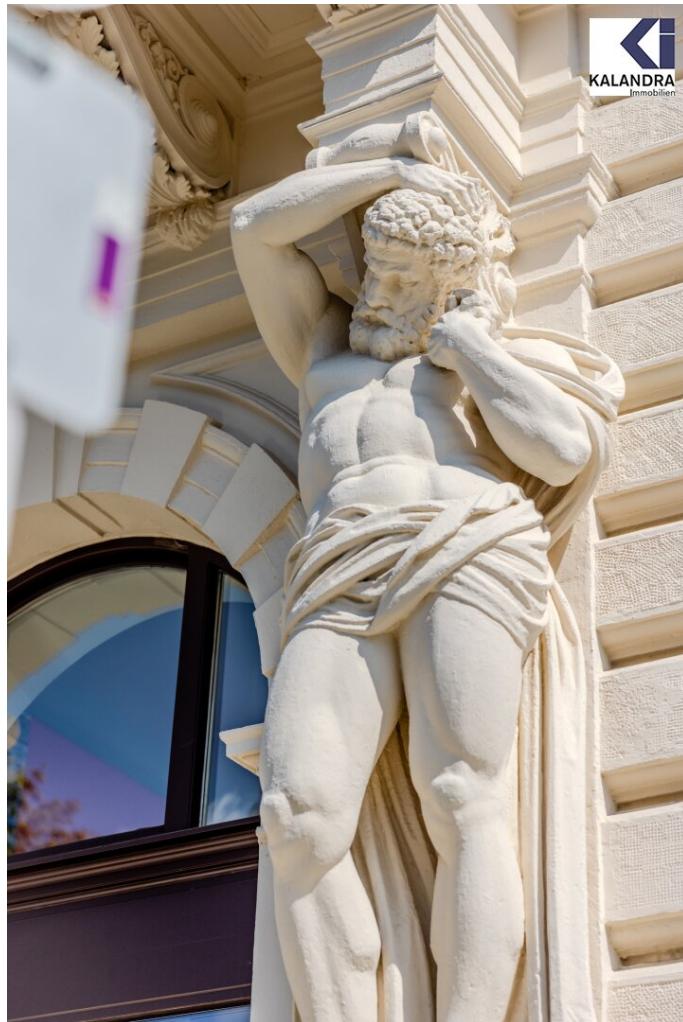












KI  
KALANDRA  
Immobilien



KI  
KALANDRA

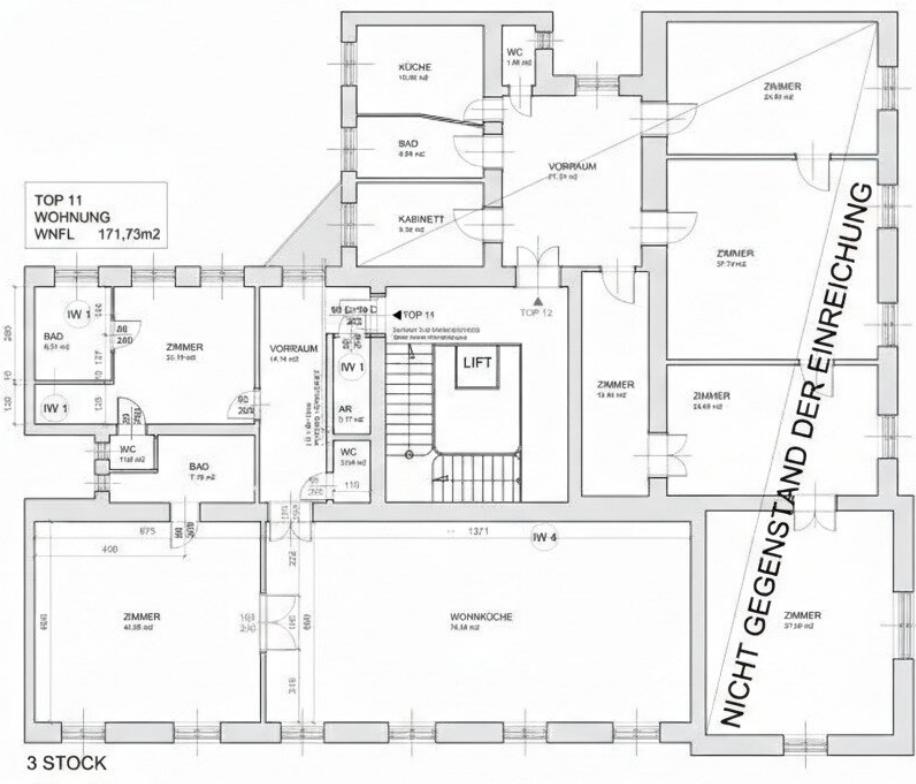


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



KALANDRA



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### LUXURIÖSE ALTBAUMIETWOHNUNG am SCHMERLINGPLATZ

Im 4. Liftstock eines stilvollen Palaisgebäudes, in unmittelbarer Lage zu Ringstraße und dem Parlament, an einem Park gelegen, bietet diese aufwändig generalrenovierte und geräumige 3-Zimmer Wohnung folgende

#### Raumaufteilung:

Vorraum (ca. 15m<sup>2</sup>), Gäste-WC, Wirtschafts-/ Abstellraum, 76m<sup>2</sup> großes Wohn- & Esszimmer mit offener Wohnküche mit südwestseitigem Blick über den begrünen Schmerlingplatz, anschließendes Schlafzimmer (ca. 41m<sup>2</sup>) mit en-suite Badezimmer (ca. 7m<sup>2</sup>) mit walk-in Dusche, Doppelwaschtisch und WC, ein weiteres hofseitiges Schlafzimmer (ca. 20m<sup>2</sup>) mit Schrankraumnische, anschließendes Badezimmer (ca. 7m<sup>2</sup>) mit walk-in Dusche und separates WC.

#### Ausstattung:

- generalrenovierter Erstbezug
- in den Wohnbereichen neu verlegter, massiver Eichen-Tafelparkettboden
- Sanitärräume mit großflächigen Feinsteinzeugplatten, Spiegeln, Design-Waschtischen und Design-Armaturen ausgestattet
- Designeinbauküche mit Kochinsel und Einbaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld mit integriertem Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, alle Marke: BOSCH)
- decken-integrierte Raum-Klimatisierung
- renovierter Kachelofen im großen Master-Schlafzimmer
- Gas-Etagen-Fußbodenheizung (individuell je Raum regulierbar)
- trockenes, geräumiges Kellerlagerabteil (ca. 15m<sup>2</sup>)



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kautionsbetrag: Euro 18.000,-

Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

---

### **LUXURIOUS CLASSIC STYLE APARTMENT at "SCHMERLINGPLATZ"**

This extensively renovated and spacious 3-room apartment, located on the 4th floor (accessible by elevator) of a stylish palatial building, in close proximity to the "Ringstrasse" and the Parliament building and bordering a park offers the following:

#### **Layout:**

entrance hall (approx. 15m<sup>2</sup>), guest toilet, utility/ storage room, spacious living and dining room with open-plan kitchen (approx. 76m<sup>2</sup>) and southwest-facing views over "Schmerlingplatz", adjoining bedroom (approx. 41m<sup>2</sup>) with en-suite bathroom (approx. 7 m<sup>2</sup>) featuring a walk-in shower, double vanity, and toilet, further a courtyard-facing bedroom (approx. 20m<sup>2</sup>) with a walk-in closet corner, adjoining bathroom (approx. 7m<sup>2</sup>) with a walk-in shower and separate toilet.

#### **Features:**

- completely renovated, brand new apartment - first letting
- in the living areas newly laid solid oak parquet flooring
- bathrooms equipped with large-format porcelain stoneware tiles, mirrors, design washbasins and design faucets
- fitted design kitchen with built-in appliances (electric oven/ ceramic cooktop with integrated extractor hood, refrigerator/ freezer, dishwasher, all brand: "BOSCH")
- ceiling-integrated air conditioning



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- renovated tiled stove in the master bedroom
- individual gas-heating system/ underfloor heating (individually adjustable in each room)
- dry, spacious basement storage unit (approx. 15 m<sup>2</sup>)

Deposit amount: Euro 18,000,-

A lease contract with a limited duration of 5-years and a one-year waiver of termination by the tenant is being offered.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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 <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN