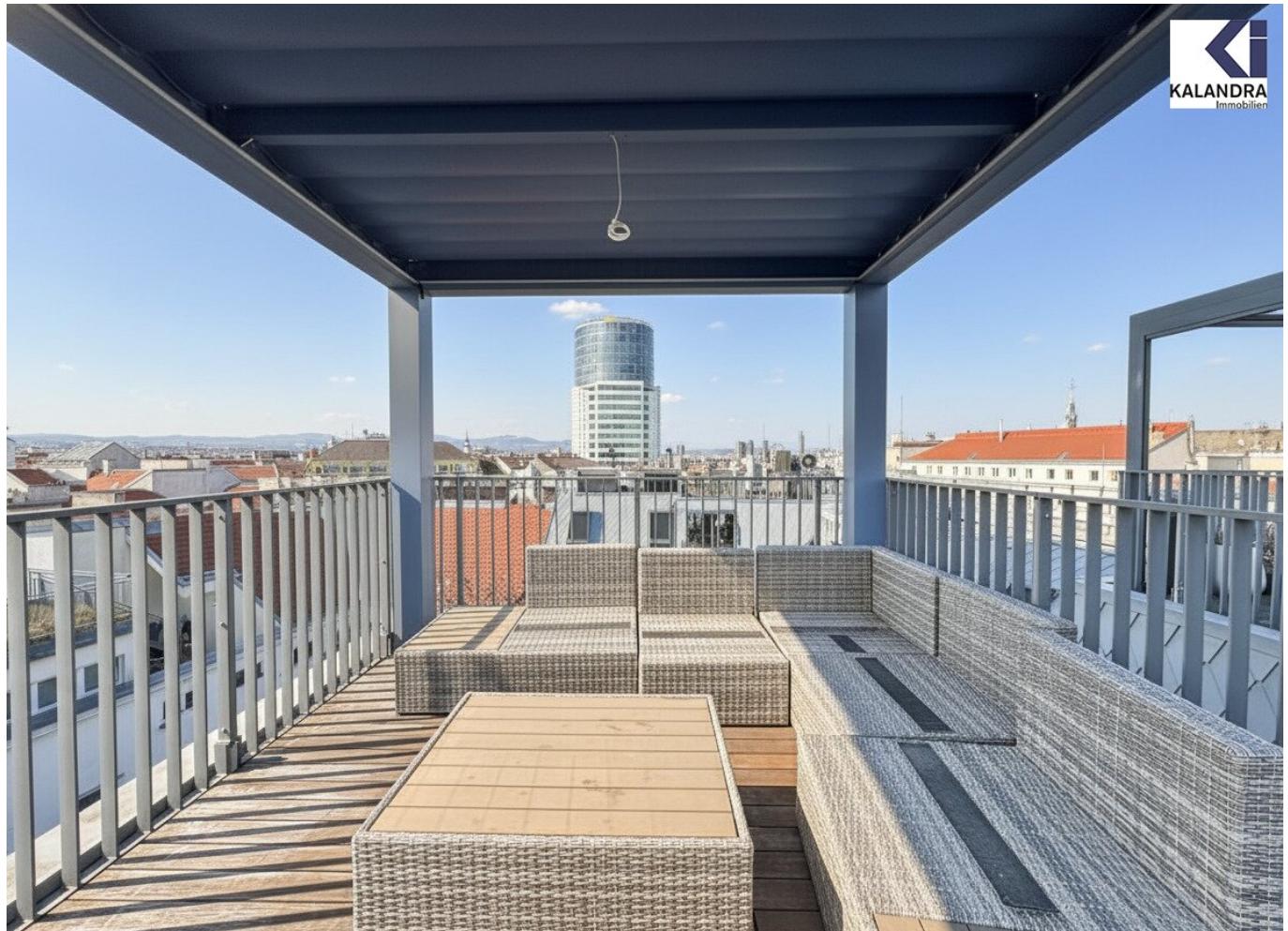


## 360 TOUR - PENTHOUSE mit TERRASSE NAHE UNIQA-TOWER



Objektnummer: 18560

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	105,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.790,50 €
<b>Kaltmiete</b>	4.162,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	291,98 €
<b>USt.:</b>	37,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



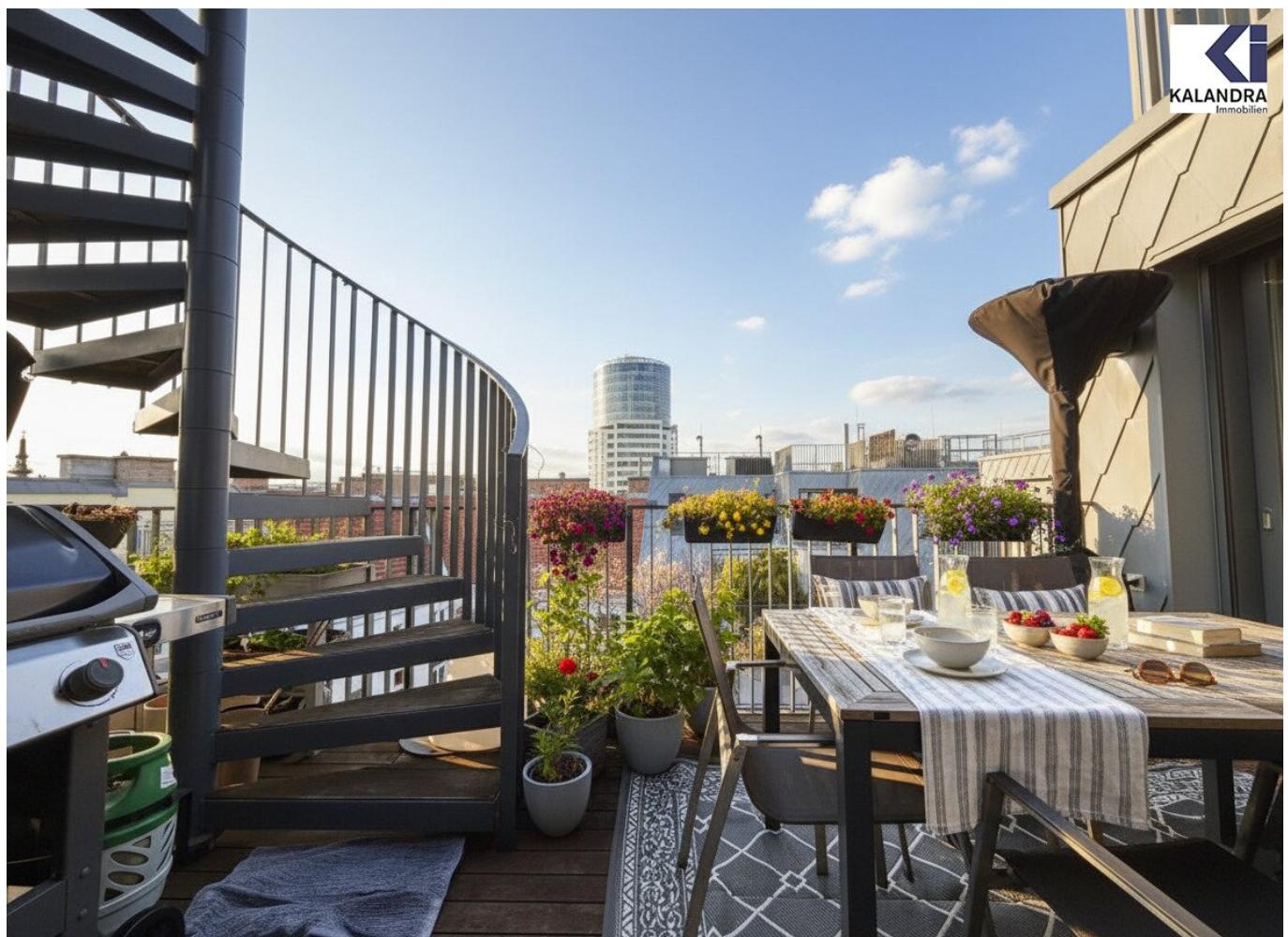
**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



KALANDRA  
Immobilien



KALANDRA  
Immobilien



KALANDRA  
Immobilien



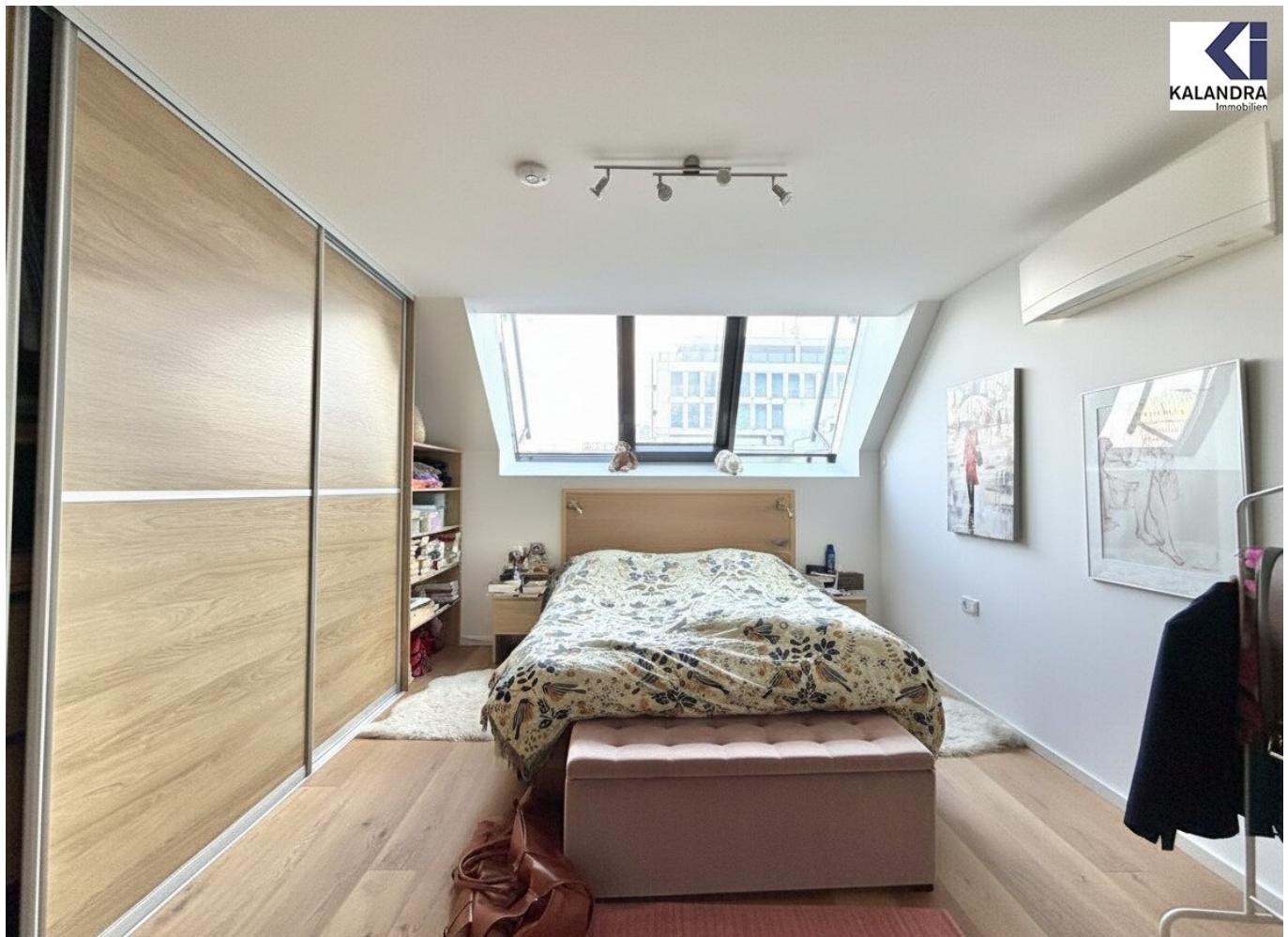
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











KALANDRA  
Immobilien



KALANDRA  
Immobilien

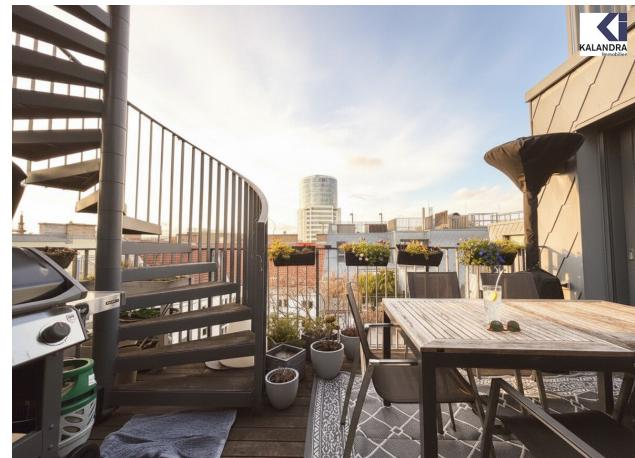


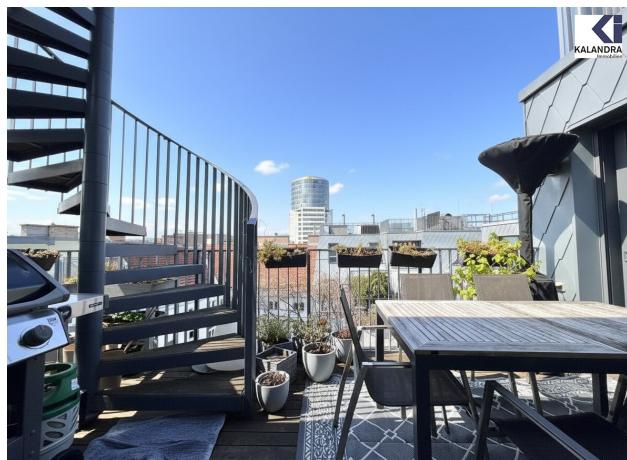
KALANDRA  
Immobilien

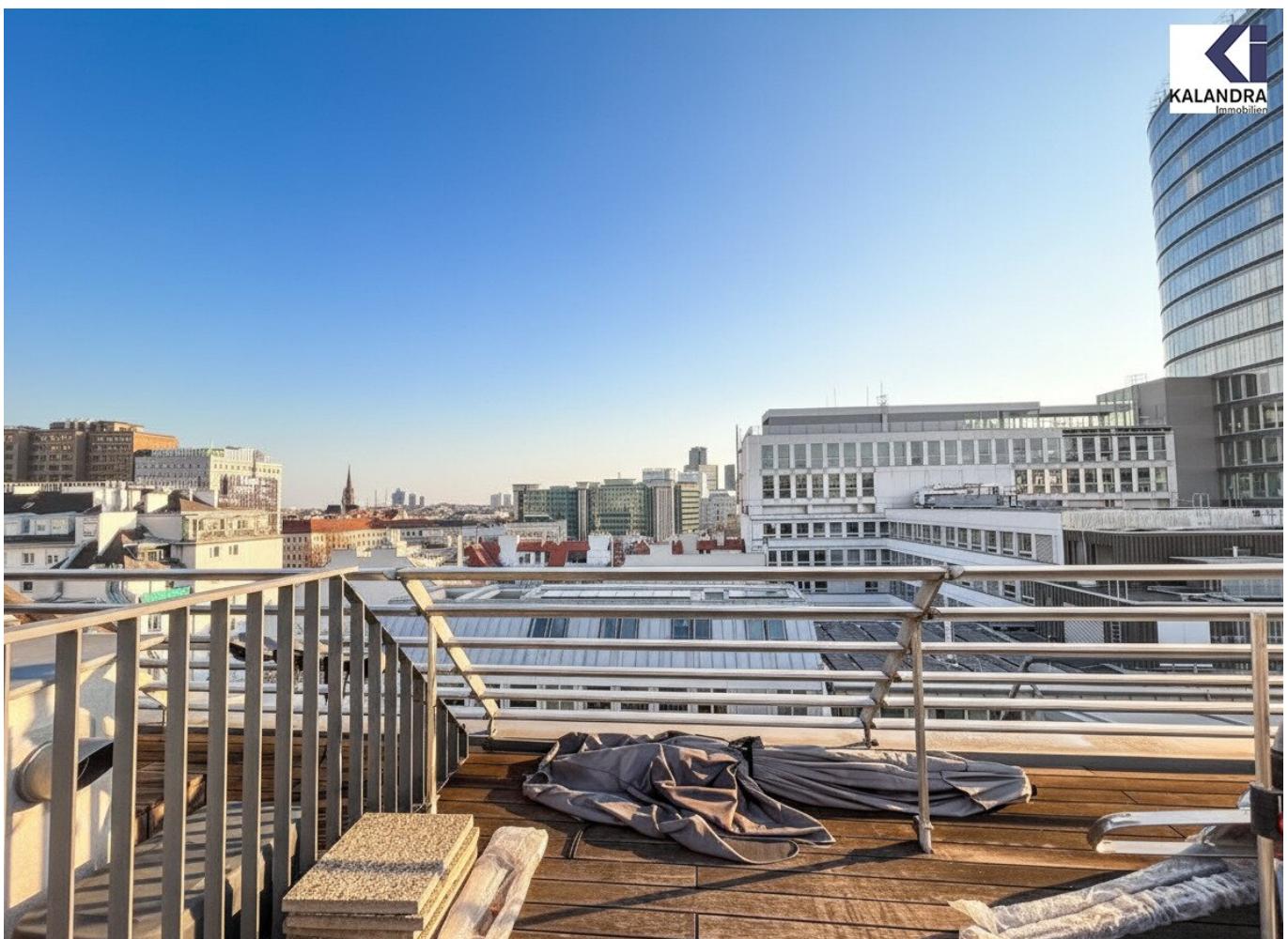


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







KALANDRA  
Immobilien

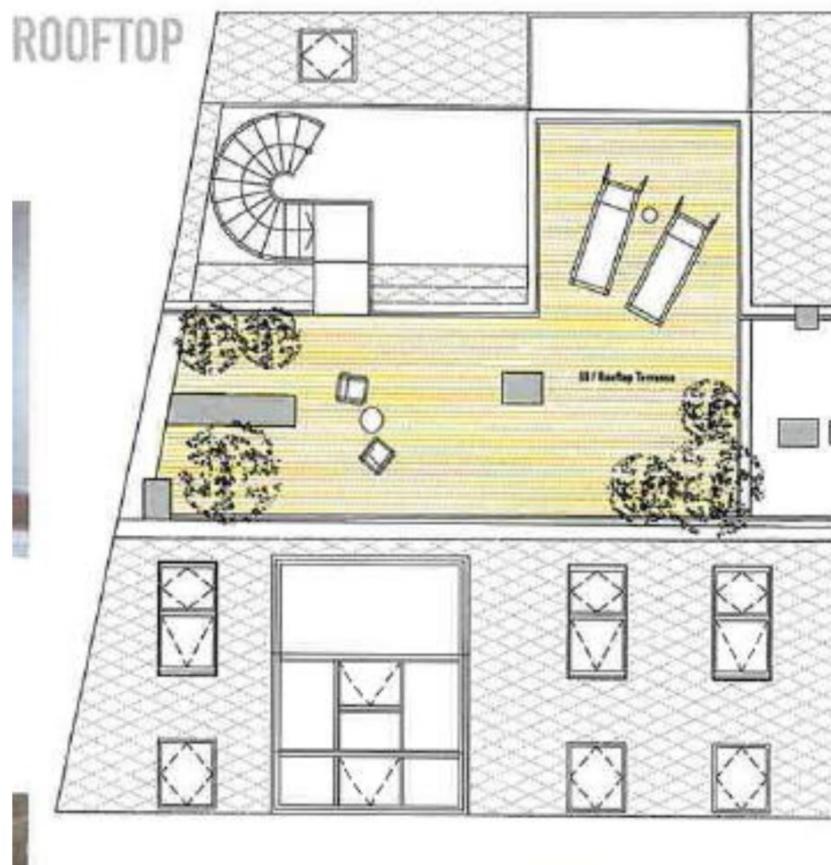


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

### DACHGESCHOßWOHNUNG NAHE PRATERSTRASSE

Die Wohnung liegt in einem exklusiv ausgebauten Dachgeschoß (BJ 2020) eines generalsanierten Jahrhundertwendehauses mit Panoramablick über die Stadt bis zum Kahlenberg und Leopoldsberg.

#### Wohn- & Flächenangaben

- Wohnnutzfläche: 146,00 m<sup>2</sup>
- Terrassen gesamt: 56,57 m<sup>2</sup>
  - Terrasse 1: 12,86 m<sup>2</sup>
  - Terrasse 2: 4,13 m<sup>2</sup>
  - Rooftop-Terrasse: 39,58 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche inkl. Terrassen: 202,57 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 9,09 m<sup>2</sup>
- Ebenen: 3 (DG1, DG2, Rooftop)

#### Raumaufteilung:

##### Ebene 1:

großzügliches Vorzimmer, zwei Schlafzimmer jeweils mit eigenem Badezimmer, ,Gäste-WC

##### Ebene 2:

großes Wohn- & Eßzimmer mit offen gestalteter Küche und direktem Ausgang auf eine ca. 17m<sup>2</sup> große, innenhof-nordostseitige Terrasse;

##### Dachgeschossebene:

Eine 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Rundumblick über Wien.

Die maßgefertigte Pergola (3x3 m) ist ganzjährig nutzbar:

- verschließbare Glasfronten
- Heizpaneele
- Beschattungssystem
- windgeschützt

##### Ausstattung:

- Landhausdielen in warmen Naturtönen
- Fußbodenheizung, einzeln steuerbar



- Deckenhöhe ca. 2,52 m
- Reduzierte, elegante Linienführung
- Smart-Home-System (Velux Active, Somfy)
- Elektronische Beschattung

## Komfort & Klima

- Daikin-Klimaanlage in jedem Raum
- Sicherheitstür
- Rooftop mit Thermoesche-Belag
- Strom- und Wasseranschlüsse im Außenbereich

## Bäder

- Marazzi-Feinsteinzeug
- Hansgrohe Axor Armaturen
- Walk-In-Duschen, teils Badewanne
- Edle, klare Gestaltung

- ein trockenes 9m<sup>2</sup> Kellerabteil gehört zu der Wohnung
- Hauszentralheizung

## Zusätzliche monatliche Nebenkosten:

€ 154,60 inkl. Heizung, Warmwasser, Kaltwasser

€ 118–145 pro Monat abhängig vom Verbrauch **Strom (Wien Energie)**

Ein **Garagenplatz** ist bei Bedarf um 180,- Euro/ Monat in der Nähe anmietbar.

## Infrastruktur:

Die Ferdinandstraße liegt zwischen Donaukanal und Praterstraße, einer der modernsten Stadtachsen Wiens.

Ein Umfeld, das architektonische Qualität, Gastronomie, Kunst und Urbanität verbindet.

- U1 / U2 / U4 in wenigen Minuten erreichbar
- 5 Minuten zum Schwedenplatz
- 10 Minuten zum Stephansplatz
- Nahe Mochi, Café Ansari, Motto am Fluss
- Donaukanal als Naherholungs- und Freizeitachse



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

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 <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap