

360 TOUR - PENTHOUSE mit TERRASSE NAHE UNIQA-TOWER



Objektnummer: 18560

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

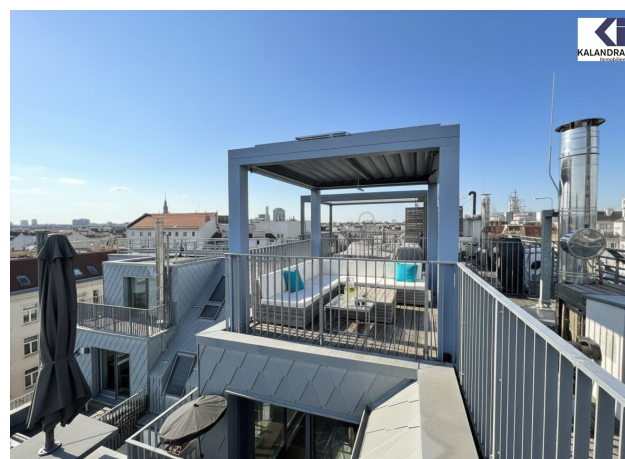
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

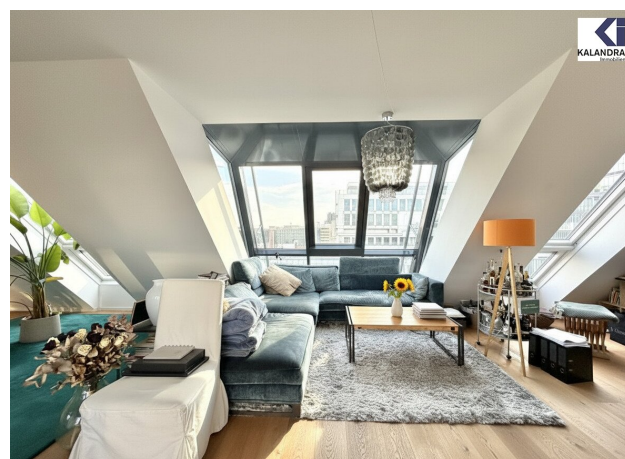
Ihr Ansprechpartner

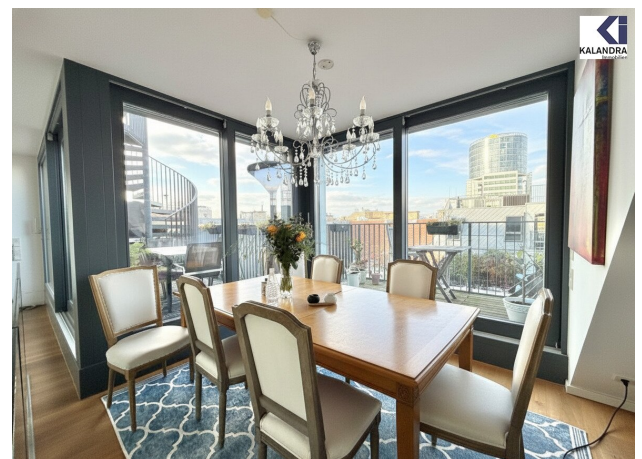
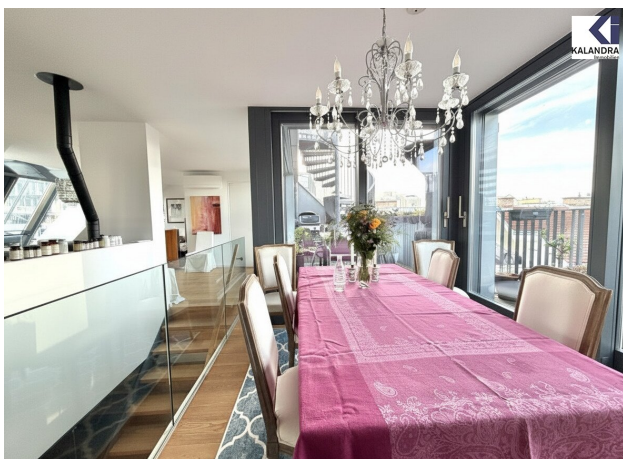


Mag. Robin Kalandra

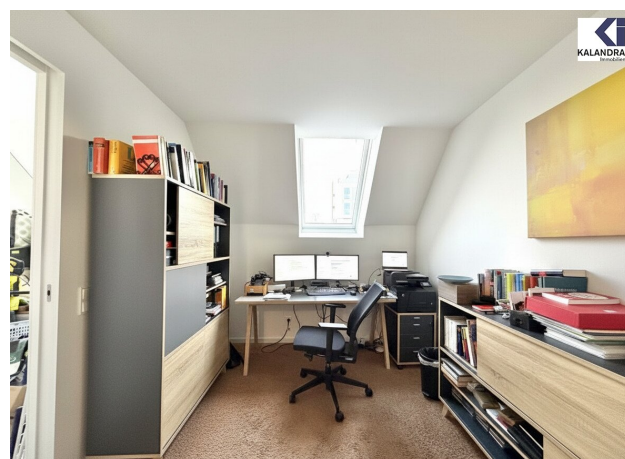
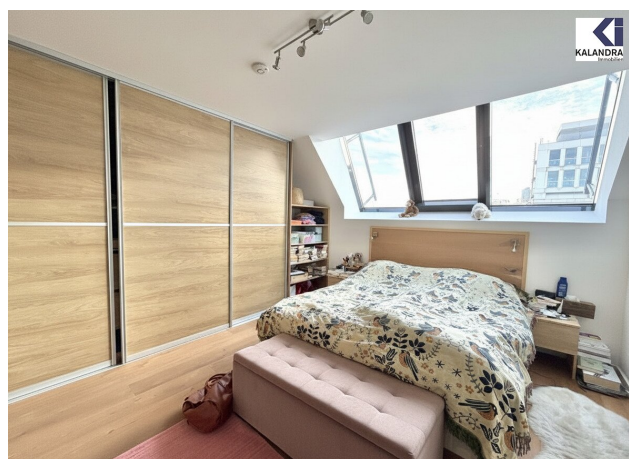
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

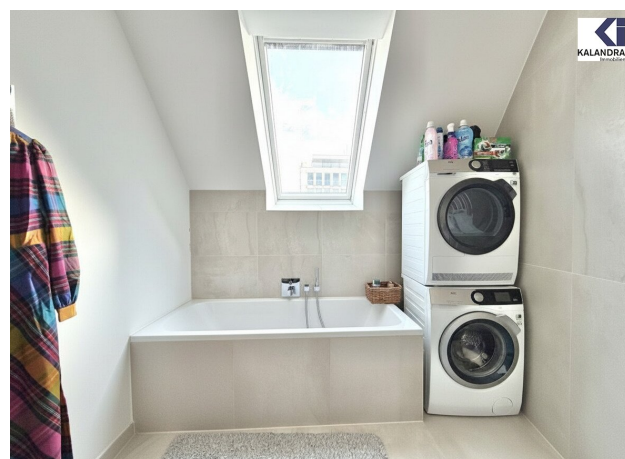
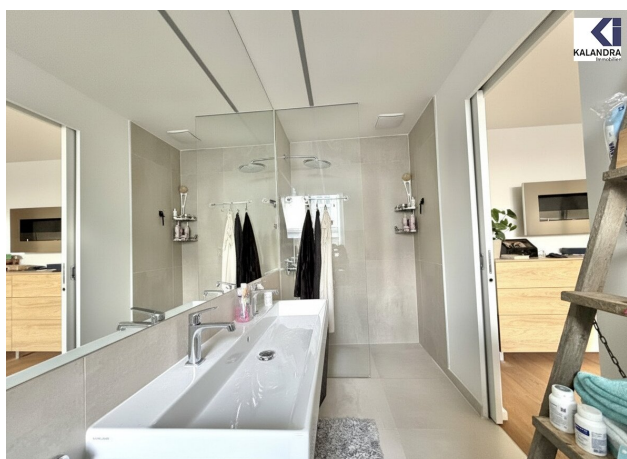


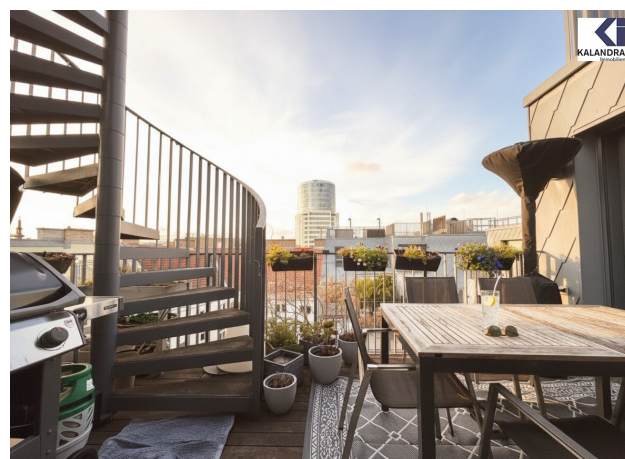




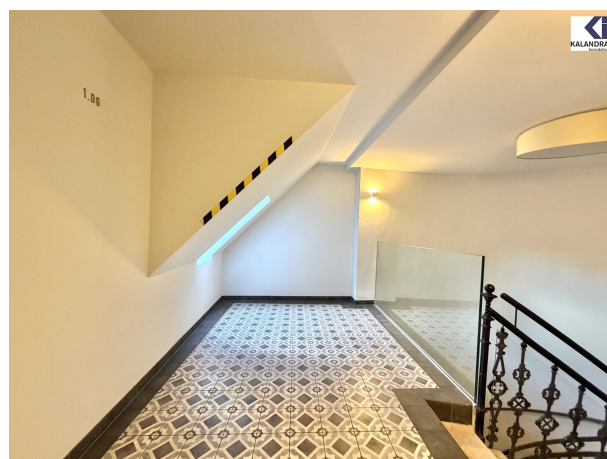
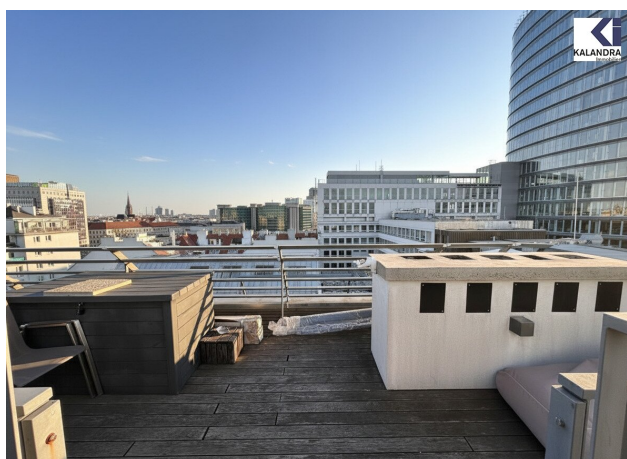
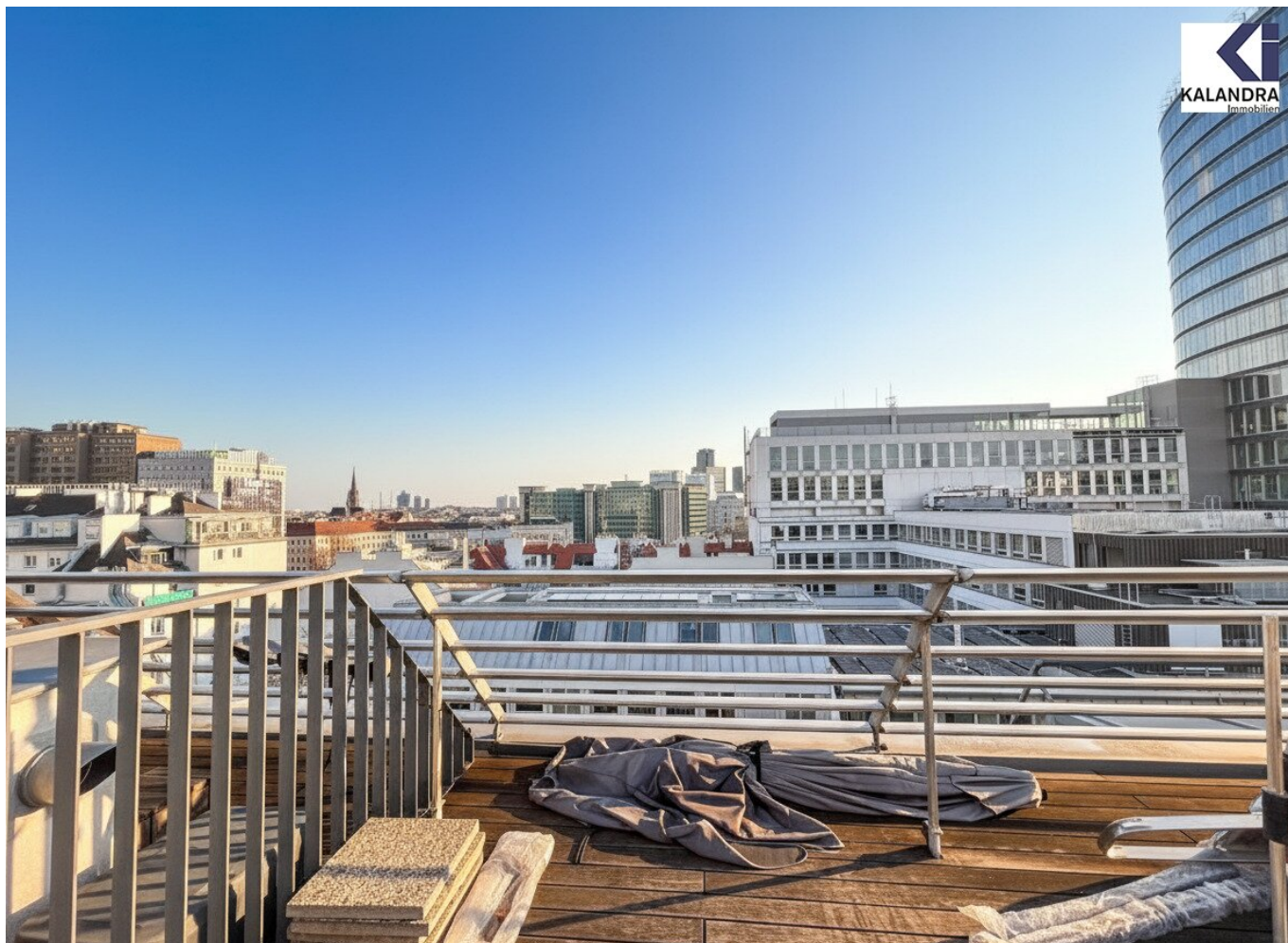






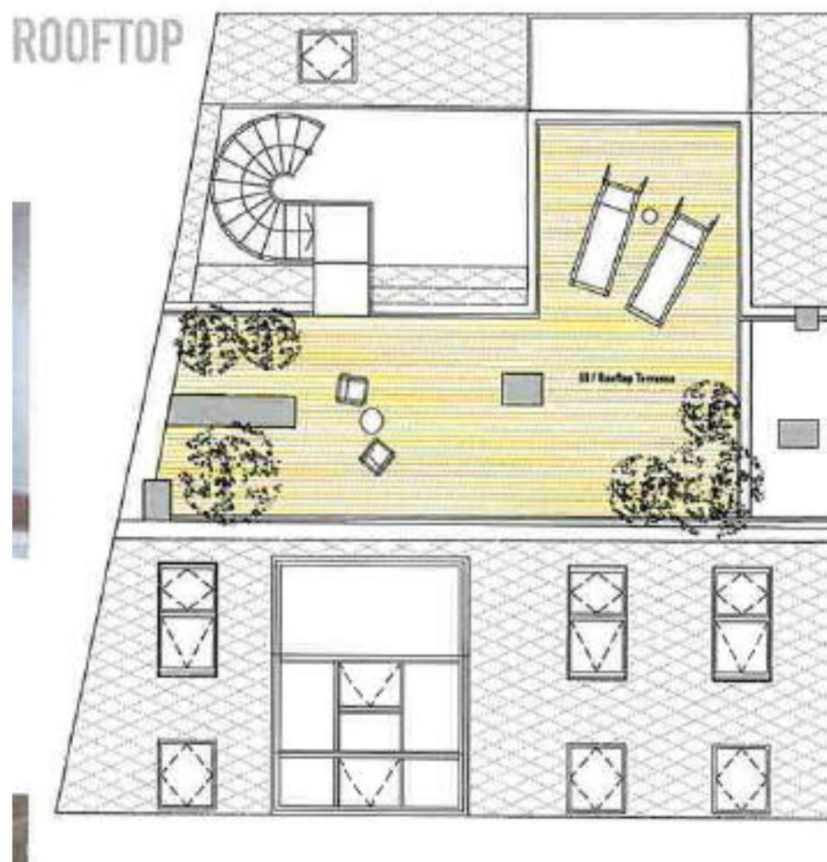
















Objektbeschreibung

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 m²
- Terrassen gesamt: 56,57 m²
 - Terrasse 1: 12,86 m²
 - Terrasse 2: 4,13 m²
 - Rooftop-Terrasse: 39,58 m²
- Gesamtfläche inkl. Terrassen: 202,57 m²
- Kellerabteil: 9,09 m²
- Ebenen: 3 (DG1, DG2, Rooftop)

Raumaufteilung:

Ebene 1:

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

Ebene 2:

großes Wohn-& Eßzimmer mit offen gestalteter Küche und direktem Ausgang auf eine ca. 17m² große, innenhof-nordostseitige Terrasse;

Dachgeschossebene:

Eine 40 m² 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 Thermoescche-Belag
- Strom- und Wasseranschlüsse im Außenbereich

Bäder

- Marazzi-Feinsteinzeug
 - Hansgrohe Axor Armaturen
 - Walk-In-Duschen, teils Badewanne
 - Edle, klare Gestaltung
- ein trockenes 9m² 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