

**360° TOUR // TERRASSEN - NEUBAUWOHNUNG in
NUSSDORF // MODERN APARTMENT with TERRACE in
"NUSSDORF AREA"**



Wohnzimmer 1

Objektnummer: 5_15713

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1977
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	127,35 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²

Ihr Ansprechpartner



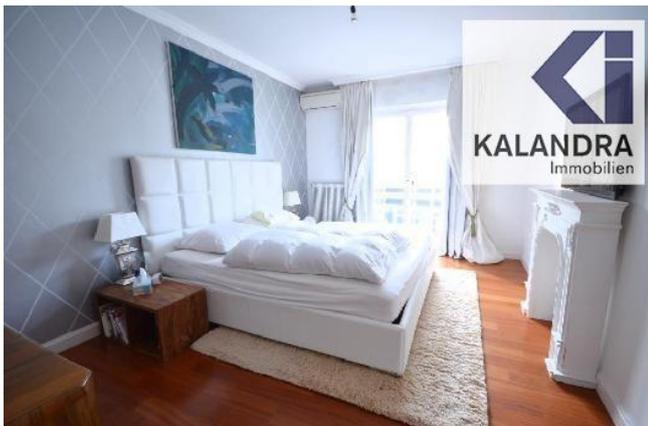
Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 12
H +43-699/ 1040-4010

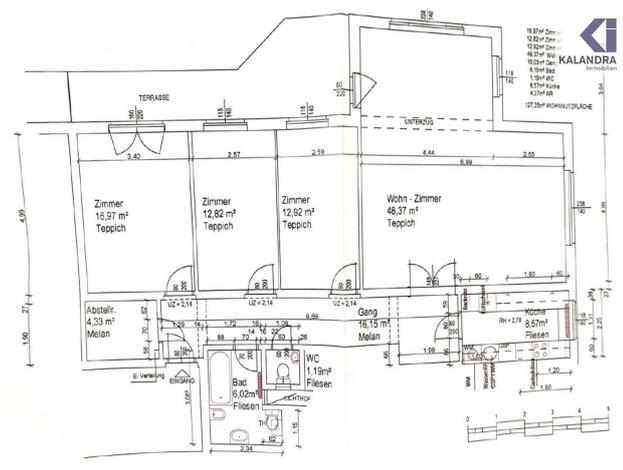
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

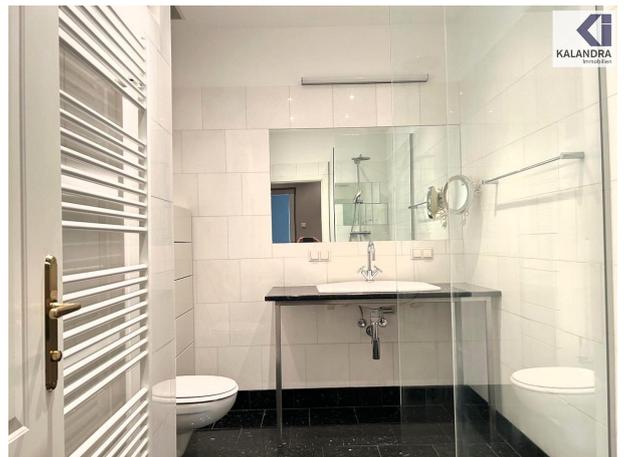


















Objektbeschreibung

FAMILIENWOHNUNG in NUSSDORFER HÖHENLAGE Diese 4-Zimmer Neubauwohnung (BJ 1977) mit einer Wohnfläche von ca. 139m² ist in absoluter Grünruhelage am Fuße des Kahlenberges gelegen und bietet einen wunderbaren Wienblick sowie folgende **Raumaufteilung:** zentrales Vorzimmer, großes Wohnzimmer(ca. 49m²) mit Ausgang auf eine 17m² große Süd-Terrasse, Küche (ca. 9m²), 3 Schlafzimmer (ca. 2x 13m² & 18m²), Badezimmer mit Dusche & WC, separates Gäste-WC, begehbare Garderobe/ Abstellraum. **Ausstattung:** - die Wohnung ist lichtdurchflutet und sehr gut aufgeteilt - in den Wohnräumen durchgehend Kirschholz-Parkettboden - Sanitärräume mit Marmor und Granitboden belegt - im Badezimmer elektrische Fußbodenheizung - Alarmanlage & Sicherheitstüre, Safe - klimatisiertes Master-Schlafzimmer - komplette Einbauküche (Marke: DAN) mit Nirosta-Einbaugeräten (Marke: MIELE & BAUKNECHT, E-Herd/ Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Küh-/Gefrierkombination, Mikrowelle) - Terrasse mit elektrischer Markise - Einbauschränk im Vorraum und eingerichteter Schrankraum - Gas-Etagenheizung - Raumhöhe ca. 2,80m - Kellerabteil (ca. 5m²) (Die abgebildeten Möbel werden bis auf die Kücheneinrichtung entfernt). Zur Wohnung gehört ein überdachter Car-Port für 1 PKW. Das Gebäude selbst befindet sich in einem guten Erhaltungszustand, die Lifttechnik wurde erneuert, das Flachdach neu isoliert, und die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen. Infrastruktur: gute Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar und auch die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel (38, 37, 38A) sind nur etwa 10 Gehminuten entfernt. Spazierwege und für Sportler zahlreiche Lauf-/ Mountainbikestrecken direkt vor der Haustür. Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZTGV> -----

FAMILY APARTMENT in the HIGHTS of "NUSSDORF" This modern 3-bedroom apartment (yoc. 1977) with a total living space of approx. 136m², in an absolutely green and quiet location at the foot of the "Kahlenberg" offers a wonderful view over Vienna and the following **Layout:** central anteroom, spacious living/ dining room (approx. 49m²) with exit to a 17m² south-facing terrace, kitchen (approx. 9m²), 3 bedrooms (approx. 2x 13m² & 18m²), bathroom with shower & toilet, separate guest toilet, walk-in cloakroom/ storage room. **Equipment & furnishing:** - the apartment is flooded with light and very well divided - in all living rooms cherry wood parquet flooring - sanitary rooms with marble tiles and granite flooring - electric underfloor heating in the bathroom - alarm system & security door, safe - air-conditioned master bedroom - fully equipped fitted kitchen (brand: DAN) with stainless steel built-in appliances (brands: MIELE & BAUKNECHT, electric stove/ ceran hob, extractor hood, dishwasher, fridge/ freezer, microwave,) and light beige worktop - terrace with electric awning - built-in wardrobe in the anteroom and furnished walk-in closet - independent gas heating system - room height approx. 2.80m - cellar compartment (approx. 5m²) (The furniture shown will be removed except for the kitchen equipment). Adjoined to the apartment is a covered car port for 1 car. The building itself is in a good state of preservation, the lift technology has been renewed, the roof of the building has been newly insulated and the facade has been provided with thermal insulation. Infrastructure: Good shopping opportunities, kindergartens and schools can be reached in a

few minutes by car and the nearest public transport (38, 37, 38A) is only about a 10-minute walk away. Walking paths and numerous running/mountain bike trails for athletes are right on the doorstep. A lease agreement for a duration up to 5 years with a one-year waiver of termination by the tenant and extension option is been offered. 360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZTG>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2245	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	300	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	254,5	

Gesamtbeitrag	€	2799,5	