

**PENTHOUSE FAMILIEN-APARTMENT an der ALTEN
DONAU // PENTHOUSE FAMILY APARTMENT nearby
"ALTE DONAU"**



Wohnraum 3

Objektnummer: 5_17828

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 1967
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,64
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner

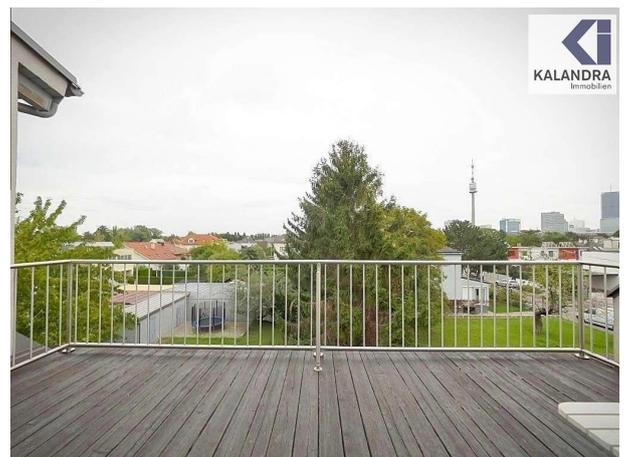


Oliver Kalandra

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

T +43-1/533-32-69 12



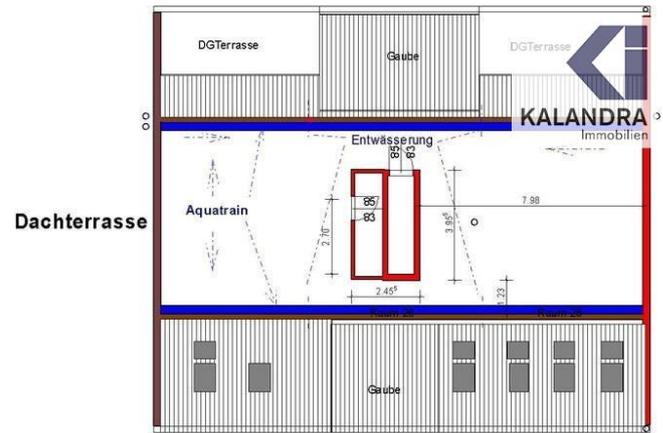
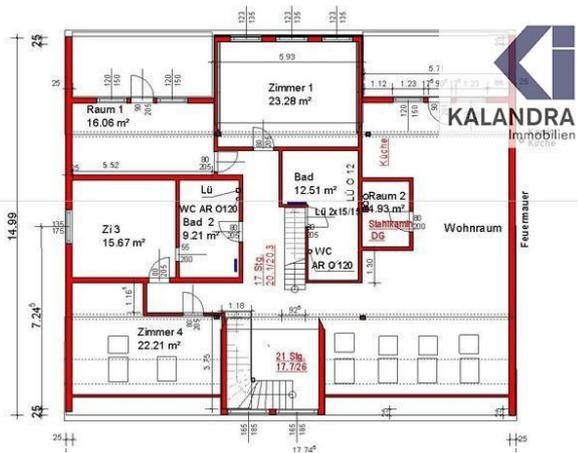












Objektbeschreibung

DACHGESCHOßWOHNUNG im DREIFAMILIENHAUS in RUHIGER LAGE

Diese im Jahr 2001 ausgebaute Penthousewohnung befindet sich im Naherholungsgebiet "Bruckhausen" zwischen "Alter und Neuer Donau" und bietet folgende

Raumaufteilung:

privater, außenliegender Stiegenaufgang (kein Lift !) zum Wohnungseingang im 1.Stock des Hauses, großzügiges Entree, Treppenaufgang in das große Wohn- & Eßzimmer (ca. 50m²) mit offen gestalteter Wohnküche, 4 Schlafzimmer (ca. 2x16m², 22m², 23m²), ein großes Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschtisch & WC, ein Duschbad mit WC.

Zwei Terrassen mit je. ca. 14m² befinden sich auf Wohnebene, über eine Innentreppe erreicht man eine ca. 106m² Fachdachterrasse mit 360°-Rundumblick.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen neu verlegter Eichen-Dielenboden,
- Naßräume ebenso mit Parkettbelag und neu ausgestattet,
- komplette Einbauküche mit Nirosta-Einbaugeräten,
- ein Wireless Lan-System und SAT-Anschlüsse sind in mehreren Zimmern vorbereitet.
- Raumhöhe ca. 3m,
- in Wohnbereich Anschluß für einen offenen Kamin,
- Gas-Hauszentralheizung,
- Klimatisierung,
- zwei Abstellräume im Haus sind dieser Wohnung zugeordnet.

Das Gebäude wurde nach Aufstockung aufwendig wärmeisoliert das Dachgeschoß neu ausgebaut und ist mit einer modernen Hauszentralheizung ausgestattet.

Das monatliche Heizkosten-Akonto beträgt zur Zeit € 160,- brutto und wird gesondert nach Jahresabrechnung vorgeschrieben.

Das Freizeit- und Erholungsgebiet der Alten Donau, Donaupark sowie auch die Neue Donau sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung ist bis 30.09.2027 befristet für netto € 3.000,--/Monat vermietet.

ATTIC APARTMENT in a THREE FAMILY HOUSE in QUIET NEIGHBOURHOOD

This roof top penthouse apartment was built in 2001 and offers the following

Layout:

private, outside staircase (no elevator) to the apartment entrance on the 1st floor of the

building, generous entrance, a large living & dining room (approx. 50m²) with open-plan kitchen, 4 bedrooms (approx. 2x16m², 22m², 23m²), a spacious bathroom with tub, shower, double washbasin & toilet, a shower bathroom with toilet; two terraces with approx. 14m² each on living room level, via an interior stairway one reaches a large roof terrace (approx. 106m²) with 360° panoramic views.

Furnishing & equipment:

- in all living rooms newly laid oak floor boards
- sanitary rooms also with parquet flooring and newly equipped
- complete fitted kitchen with stainless steel built-in appliances
- wireless Lan system and SAT connections are available in several rooms prepared
- room height approx. 3-4m
- in living area connection for an open fireplace
- a storage room in the house is assigned to this apartment
- air conditioning
- house central heating (gas)

The building has been extended with an extravagant thermal insulation and the attic has been rebuilt and is equipped with a modern central heating system.

The monthly heating costs prepayment amounts with € 160,00 gross and is charged additionally.

The apartment is rented until 30.09.2027 for a net rent of € 3.000,- per month.

The recreation areas "Alte Donau", "Donau park" as well as the "Neue Donau" are within walking distance. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 47.4 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.64

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges B

amtenergieeffizien

z: