

**360° TOUR // KLASSISCHE ALTBAUWOHNUNG in
GERSRHOFFER GRÜNLAGE // CLASSIC STYLE
APARTMENT in green area of "GERSTHOF"**



Wohnzimmer (Möbel werden entfernt)

Objektnummer: 5_18055

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	ca. 1915
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

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

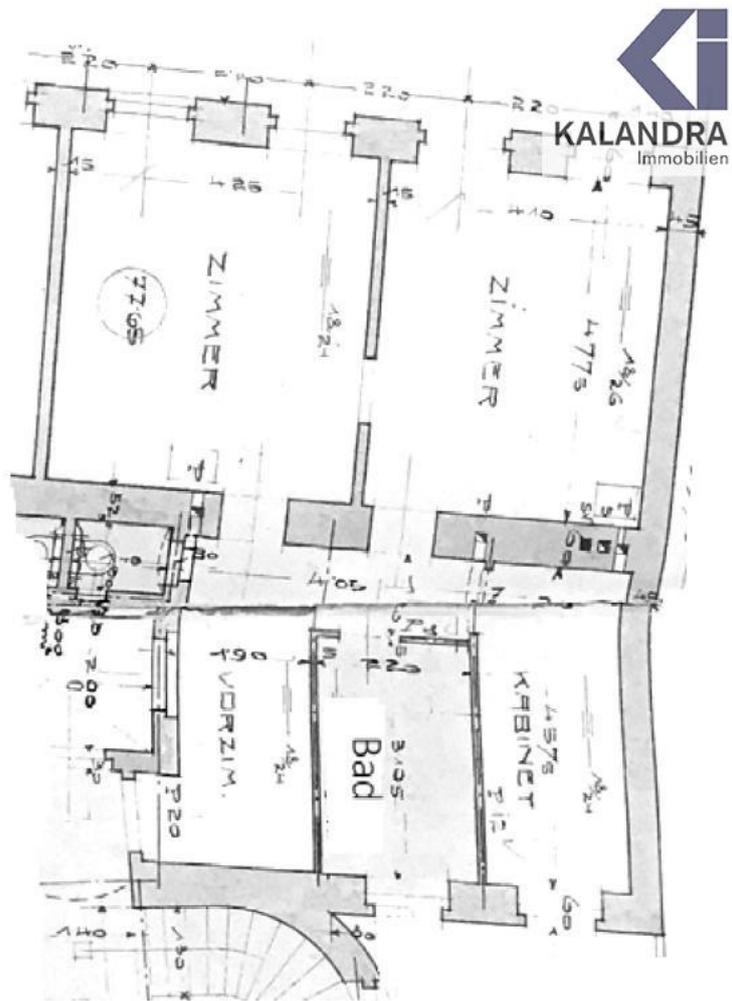
T +43-1/533-32-69 1533326913

H +43-69911804004

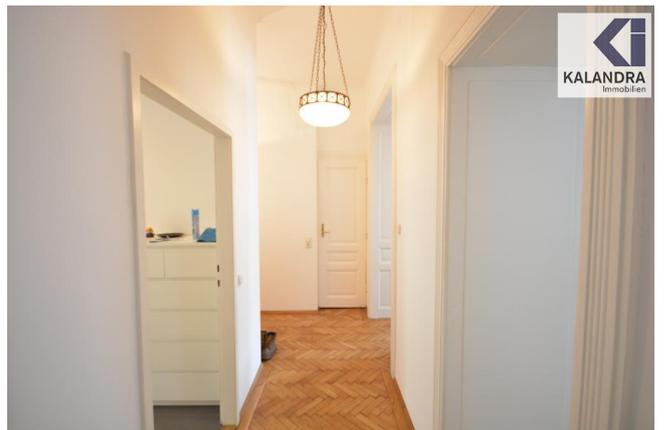
F +43-1-533-32-69-20

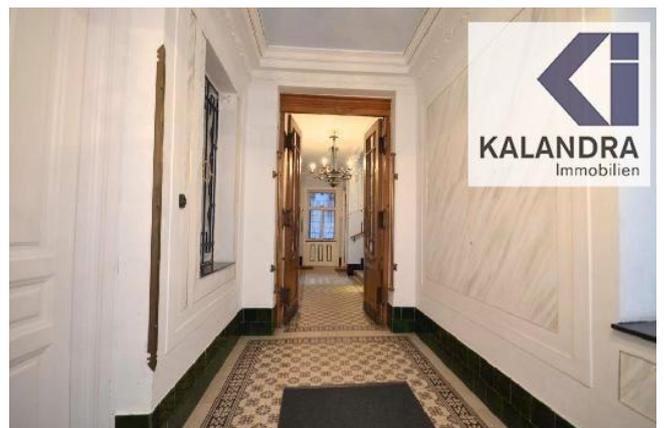
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

STILWOHNUNG im GERSTHOFER COTTAGELAGE Diese im Hochparterre eines renovierten Jugendstilhauses gelegene 3-Zimmer Altbauwohnung bietet folgende

Raumaufteilung: - großer Vorraum - Wohn-/ Eßzimmer mit offener Wohnküche (ca. 27 m²) - Wohn-/ Schlafzimmer (ca. 20 m²) - hofseitiges Kabinett (ca. 10 m²) - Duschbad mit

Waschmaschinenanschluß - separates WC **Ausstattung:** - in den Wohnräumen klassischer

Eichen-Parkettboden - große Altbau-Kastenfenster & Flügeltüren - die Sanitärräume sind

neuwertig ausgestattet - Küchenzeile eingerichtet mit E-Herd/ Cerankochfeld, Kühlschrank,

Geschirrspüler, Geschirrvitrine - Gas-Etagenheizung Ein Kellerabteil ist der Wohnung

zugeordnet. Die Lage ist sehr gut, zu den öffentlichen Verkehrsmittel sind es nur wenige

Minuten, auch die Infrastruktur wie Cafe, Billa, Spar, Banken, Trafik, Apotheke, Friseur etc.

liegen in naher Umgebung. Ein hoher Freizeitwert ist durch die Nähe des Schafberges

(Sommerbad) und des nahe gelegenen Wienerwaldes (Laufen, Mountainbiken, etc.) gegeben.

Die Wohnung wird neu ausgemalt und unmöbliert (bis auf Kücheneinrichtung) übergeben und vorweg auf 4 Jahre befristet (mit Option auf Verlängerung) mit einjährigem, mieterseitigen

Kündigungsverzicht vermietet. 360° Tour: ----- **CLASSIC STYLE APARTMENT in**

"GERSTHOF COTTAGE" AREA This 2-bedroom apartment, situated on the mezzanin

floor of a renovated "Art Nouveau" building (yoc. approx. 1915) offers the following

Layout: - spacious anteroom - living/ dining room with open-plan kitchen (ca. 27 m²) -

living- or bedroom (ca. 20 m²) - courtyard-side cabinet (ca. 10 m²) - shower bathroom

with washing machine connection - separate toilet Furnishing & equipment: - living

rooms with classic oak parquet flooring - high windows and double-wing doors - the

sanitary rooms are equipped newly - kitchen equipped with electric cooker/ ceramic

hob, fridge, dishwasher, crockery - independent gas heating system The location is very

good, the public transport is only a few minutes, the infrastructure such as cafe, Billa,

Spar, banks, tobacconist, pharmacy, hairdresser, etc. are in the immediate vicinity. A

high recreational value is given by the proximity of the Schafberg (summer bath) and

the nearby Wienerwald (running, mountain biking, etc.). The apartment will be handed

over newly painted, unfurnished (except kitchen inventory) and rented for a limited

period of 4 years duration (with option of extension) and a one year waiver of

termination by the tenant. 360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VV2FS>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete €700 zzgl 10% USt.Betriebskosten €140 zzgl 10% USt.Sonstiges €180 zzgl 20%

USt.Umsatzsteuer €120-----Gesamtbetrag

€1140-----Heizwärmebedarf:155.0

kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:D