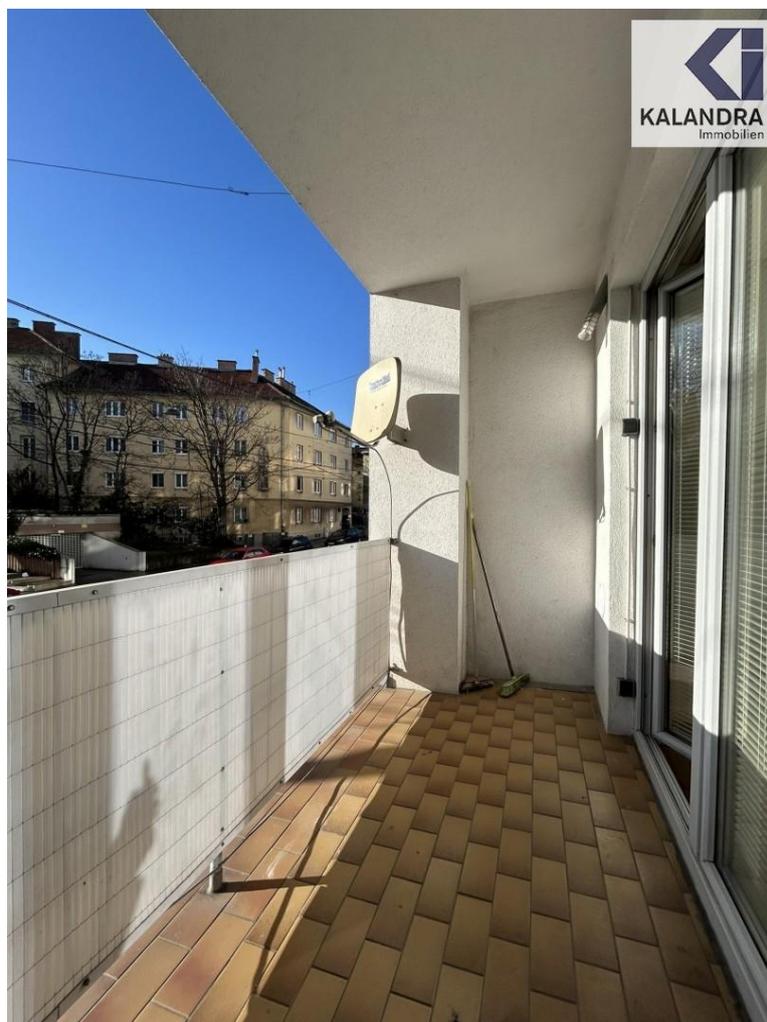


**360° TOUR // NEUBAUMIETWOHNUNG mit SÜDLOGGIA //  
MODERN APARTMENT with southfacing LOGGIA**



Loggia 1

**Objektnummer: 5\_18177**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



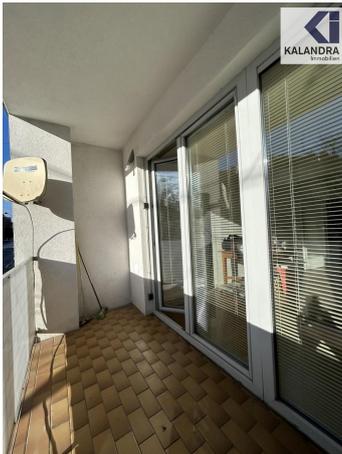
### **Oliver Kalandra**

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.

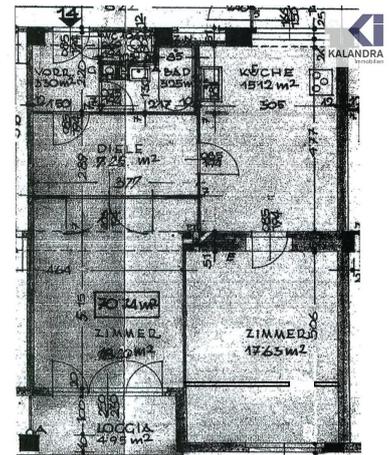














## Objektbeschreibung

**NEUBAUMIETWOHNUNG mit sonniger LOGGIA** In zentraler Döblinger Lage ist diese sonnige 2-Zimmer Wohnung mit Südloggia im ersten Stock eines Neubaugebäudes (ca. BJ 1960) gelegen und bietet folgende **Raumaufteilung**: Vorraum, WC, Duschbad (ca. 3m<sup>2</sup>), Diele (ca. 7m<sup>2</sup>) übergehend zu einer Wohnküche (ca. 15m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (ca. 18m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine Loggia (ca. 5m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 11m<sup>2</sup>), anschließendes Arbeitszimmer (ca. 6m<sup>2</sup>).

**Ausstattung**: - Vorraum, Wohnküche mit und Sanitärräume mit Feinsteinzeugfliesen - Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Parkettboden - neue, komplette Einbauküche (E-Herd/ Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Waschmaschine) - Isolierglas-Verbundfenster - neue Gas-Etagenheizung (Vaillant - Brennwertgerät) - ein trockenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet Infrastruktur und öffentliche Anbindung: sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung aufgrund des nahe gelegenen "Sieveringer Spitzes" und dem "Obkirchermarkt". Die Buslinie 39A & 10A, die Straßenbahnlinie 38 und die Vorortelinie S45 ergänzen die gute öffentliche Verkehrsanbindung. Der Vermieter unterliegt keiner Umsatzsteuerpflicht (Kleinunternehmergrenze), es fällt somit auf den Mietbetrag keine Umsatzsteuer an. Angeboten wird ein vorweg auf 3 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ823>

----- **MODERN RENTAL APARTMENT with sunny LOGGIA** This sunny 1-bedroom apartment with a south-facing loggia is located in a central "Döbling" area, on the first floor a well kept building (yoc. 1960-ties) and offers the following **Layout**: anteroom, toilet, shower bathroom (approx. 3m<sup>2</sup>), hallway (approx. 7m<sup>2</sup>) leading to a sit-in open kitchen (approx. 15m<sup>2</sup>), living room (approx. 18m<sup>2</sup>) with exit to a loggia (approx. 5m<sup>2</sup>), bedroom (approx. 11m<sup>2</sup>) , adjoining study (approx. 6m<sup>2</sup>). **Equipment & furnishing**: - entrance hall, eat-in kitchen with and sanitary rooms with porcelain stoneware tiles - living room and bedroom with parquet floors - new, fully equipped fitted kitchen (electric stove/ ceramic hob, extractor hood, dishwasher, fridge/ freezer combination, washing machine) - insulating glass composite windows - new, independent gas heating system ("Vaillant" - condensing boiler) - a dry cellar compartment is assigned to the apartment Infrastructure and public transportation: very good shopping opportunities and local supplies due to the nearby "Sieveringer Spitzes" and the "Obkirchermarkt". The bus lines 39A & 10A, the tram line 38 and the suburban line S45 complement the good public transport connections. The landlord is not subject to sales tax ("small business regulation"), so there is no v.a. tax added on the net rental price. A lease agreement limited up to 3 years with a one-year waiver of termination by the tenant and an extension option is been offered. 360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ823>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	847	
Betriebskosten	€	134,86	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	13,49	

-----

-----

Gesamtbetrag 995,35

-----

-----

Heizwärmebedarf: 120.4 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: D  
Klasse Energieeffizienz: E  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 3.06