

360° TOUR // DACHGESCHOSSWOHNUNG im COTTAGE // ROOFAPARTMENT in COTTAGE VILLA



Wohnzimmer & Küche +

Objektnummer: 5_18179

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	2
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

DACHGESCHOSSWOHNUNG in bester COTTAGELAGE In einer klassischen 3-Familien-Cottagevilla liegt diese 2 Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß des Hauses (3.Stock mit Lift) und bietet folgende **Raumaufteilung**: Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Wannenbad mit Waschmaschine, geräumiger Abstellraum. **Ausstattung**: - in den Wohnräumen Parkettboden, - Badezimmer mit Marmor weiß verflies, - moderne Einbauküche, - Gas-Etagenheizung. **Lage**: Die Wohnung liegt im Cottagegebiet in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone. In Gehdistanz befinden sich renommierte Volksschulen sowie zwei AHS, die Universität für Bodenkultur ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Der nahe gelagene Türkenschanzpark bietet zusätzliche Sport- und Erholungsmöglichkeiten. **Infrastruktur**: - Straßenbahnlinien 37, 38; - Autobuslinien 10A, 37A, 38A; - Schnellbahn S45; - U-Bahnen U6, U4 sind nahe gelegen erreichbar. Die Kosten des Eigenverbrauchs für Beheizung, Strom, Telefon, Internet/ Telekabel, etc. sind gesondert an den jeweiligen Anbieter zu zahlen. Es wird ein langfristig befristeter Mietvertrag auf 5-10 Jahre mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht angeboten. Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ8K2>

----- FURNISHED MANSARD APARTMENT in the best COTTAGE

LOCATION In a classic 3-family cottage villa, this fully furnished 2-room apartment is located on the attic of the house (3rd floor with elevator) and offers the following **Room layout**: Entrance hall, living room with open kitchen, bedroom, bathroom with washing machine, spacious storage room. **Equipment**: - parquet floors in the living rooms, - Bathroom tiled with white marble, - modern fitted kitchen, - Gas floor heating. **Location**: The apartment is located in the cottage area in a traffic-calmed 30s zone. There are renowned elementary schools and two secondary schools within walking distance, and the University of Natural Resources and Life Sciences is also within walking distance. The nearby Türkenschanzpark offers additional sports and recreational opportunities. **Infrastructure**: - tram lines 37, 38; - bus routes 10A, 37A, 38A; - S45 express train; - Subways U6, U4 can be reached nearby. The costs of own consumption for heating, electricity, telephone, internet/telephone cable, etc. must be paid separately to the respective provider. A long-term limited rental agreement of 5-10 years duration with a one-year waiver of termination on the part of the tenant is being offered. An energy certificate was requested from the owner and will be submitted later. 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ8K2> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1250	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	200	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	145	

--			
Gesamtbetrag	€	1595	
ag			