

MÖBLIERTES APARTMENT in GRINZING // FULLY FURNISHED APARTMENT in "GRINZING AREA"



Wohnzimmer 1

Objektnummer: 5_18236

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	2,50 m ²

Ihr Ansprechpartner



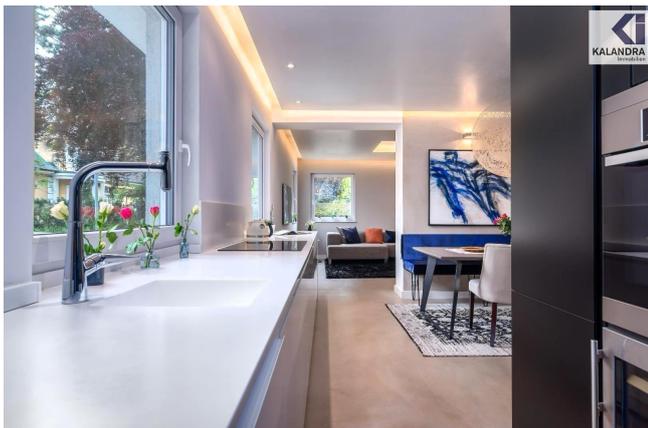
Oliver Kalandra

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

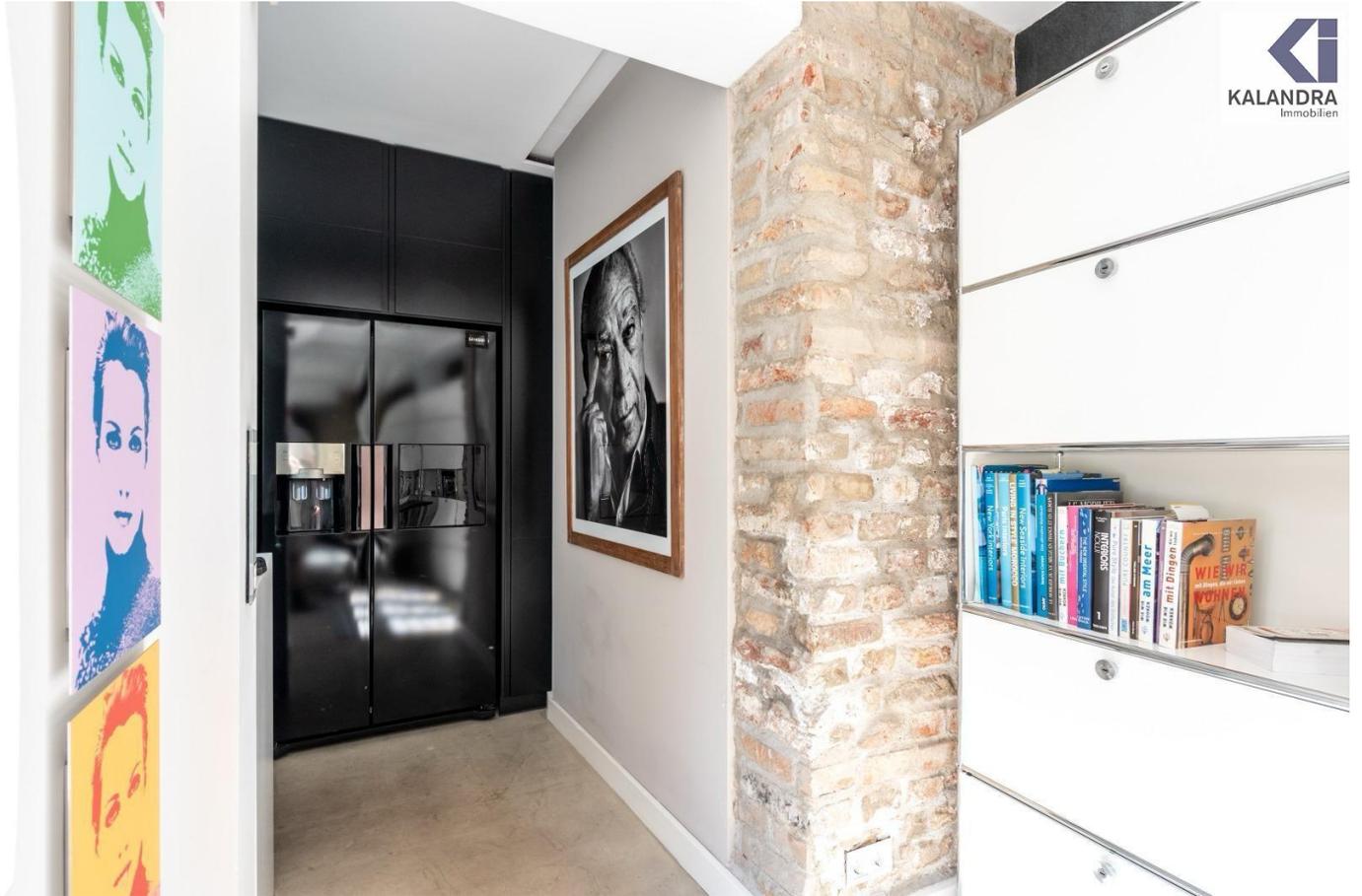
T +43-1/533-32-69 12
H +43-699/ 1040-4010

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



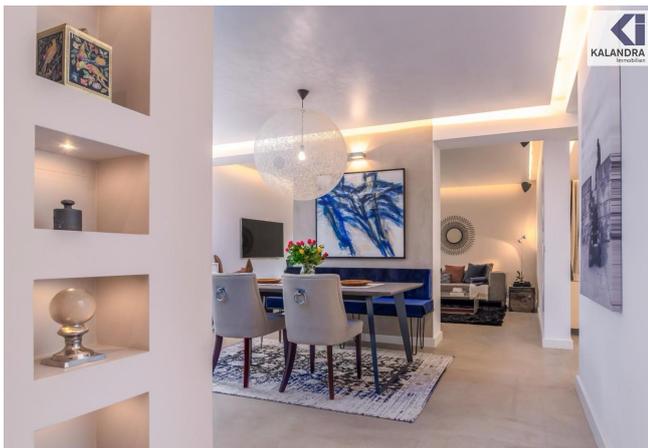






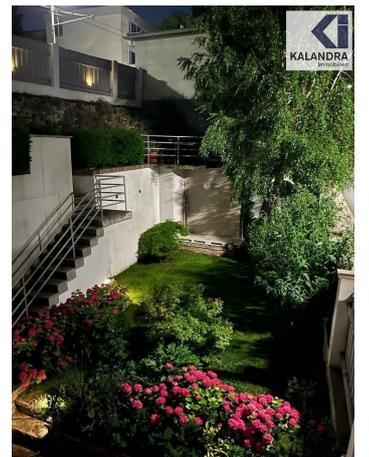


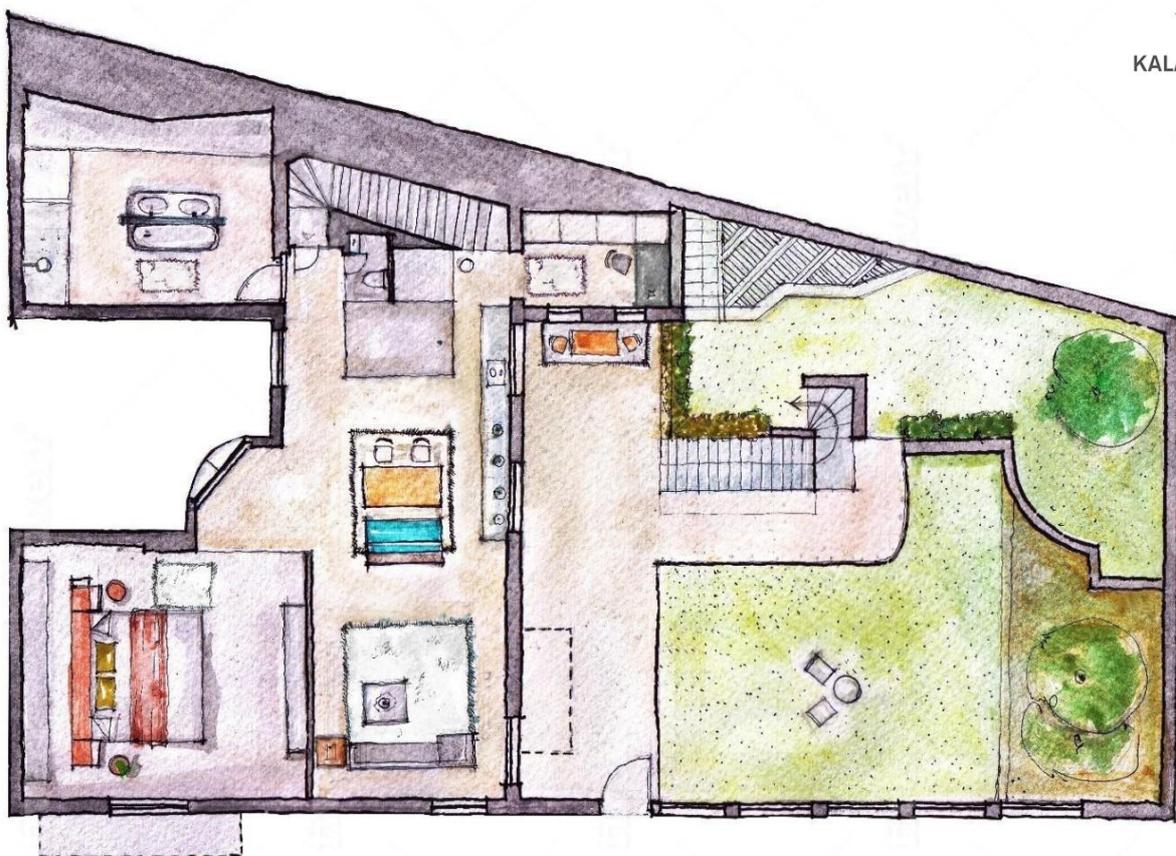












Objektbeschreibung

KOMPLETT MÖBLIERTES APARTMENT auf der "HOHEN WARTE" Diese großzügige 2-Zimmer Wohnung liegt im ersten Stock (kein Lift) eines familiären 3-Parteienhauses mit schönem Ziergarten zur gemeinschaftlichen Benützung. **Raumaufteilung:** Vorraum, Wohn- & Esszimmer mit offen gestalteter Wohnküche sowie einer anschließenden Arbeitsecke (Homeoffice) mit Ausgang auf einen westseitigen Balkon (ca. 2m²); ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum sowie ein geräumiges Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschtisch, separates WC. **Ausstattung:** - komplett möbliert - wie auf den Fotos abgebildet - in den Wohnräumen und Sanitärräumen versiegelter Estrichboden ("Industriellook") - Sanitärräume ausgestattet mit Designarmaturen, Waschmaschine & Trockner - abgehängte Decken mit Spotlights und indirekter Beleuchtung - Design-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten (Marke: "Miele", E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination mit Icecrusher, Weinkühlschrank, Mikrowelle) - Küchenausstattung (Tafel- & Kochgeschirr, Besteck, Gläser, Klein elektrogeräte, usw.) - Fußbodenheizung - Gas-Etagenheizung Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinie 37, Autobus 38A (jeweils in 5 min erreichbar), U-Bahnlinie U4/ Heiligenstadt - ca. 10min. Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorger am Grinzinger Platz, Shoppingcenter Q19, diverse Restaurants und Heurigen in unmittelbarer Nähe. In der angegebenen Gesamtmiete sind die Hausbetriebskosten pauschal enthalten. Kautionsbetrag: 4 Bruttomonatsmieten d.s. Euro 8.000,00 Der Vermieter ist nicht umsatzsteuerpflichtig, es fällt daher auf den Nettomietbetrag keine Umsatzsteuer an ("Kleinunternehmer-Regelung"). Die Wohnung ist ideal für ein Paar oder einen Singlehaushalt geeignet, da sie nur 1 Schlafzimmer bietet. Angeboten wird ein auf 1 bis 3 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption. 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZT9D> -----

FULLY FURNISHED APARTMENT at "HOHE WARTE" This spacious 2-room apartment is situated on the first floor (no elevator) of a familiar 3-unit house with a beautiful ornamental garden for shared use. **Layout:** anteroom, living and dining room with an open-plan eat-in kitchen and an adjoining work area (home office) with exit to a west-facing balcony (approx. 2m²); a spacious bedroom with a walk-in closet as well as a spacious bath and shower room with a double vanity, separate toilet. **Equipment & furnishing:** - fully furnished - as shown in the photos - sealed screed flooring in the living rooms and sanitary rooms ("industrial look") - sanitary rooms equipped with design fittings, washing machine & dryer - suspended ceilings with spotlights and indirect lighting - fully fitted design-kitchen with high-quality built-in appliances (brand: "Miele", electric stove/ceran hob, dishwasher, fridge/freezer combination with ice crusher, wine fridge, microwave) - kitchen equipment (table- and cookware, cutlery, glasses, smaller electrical appliances, etc.) - underfloor heating - independent gas heating system Infrastructure: Public transport connections: tram line 37, bus 38A (each can be reached in 5 minutes), subway line U4/ Heiligenstadt - approx. 10 minutes. Shops and local suppliers at Grinzinger Platz, shopping center Q19, various restaurants and wine taverns in the immediate vicinity. The total rent stated includes house operating costs as a flat rate. Deposit amount: 4 monthly gross rents d.s. Euro 8,000.00 The landlord is not subject to sales tax, so

no v.a. tax is charged on the net rental price ("small business regulation"). The apartment is ideally usable for a couple or single tenancy as it offers one bedroom only. A lease agreement limited for 1 up to 3 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/VZT9D>

gemäß g
esetzlich
em Erford
ernis:

Mi€ 1
et 7
e 5
0

B € 2
et 5
ri 0

e
bs
ko
st
e
n

U € 0
m
sa
tz
st
e
u
er

-

G € 2
es 0
a 0
m 0
tb
et
ra
g