FULLY FURNISHED CLASSIC STYLE APARTMENT next "DANUBE CANAL" // KOMPLETT MÖBLIERTE STILWOHNUNG nahe DONAUKANAL

Eßzimmer

Objektnummer: 5_18251

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	ca. 1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.150,00 €
Kaltmiete (netto)	1.875,00 €
Kaltmiete	2.150,00 €

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.

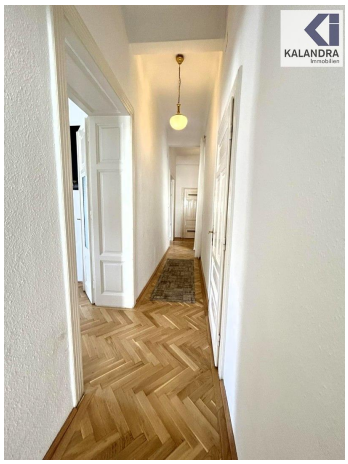
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

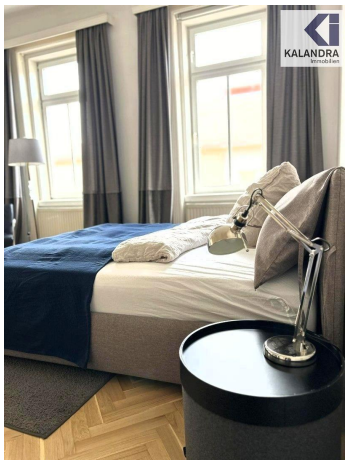
KALANDRA

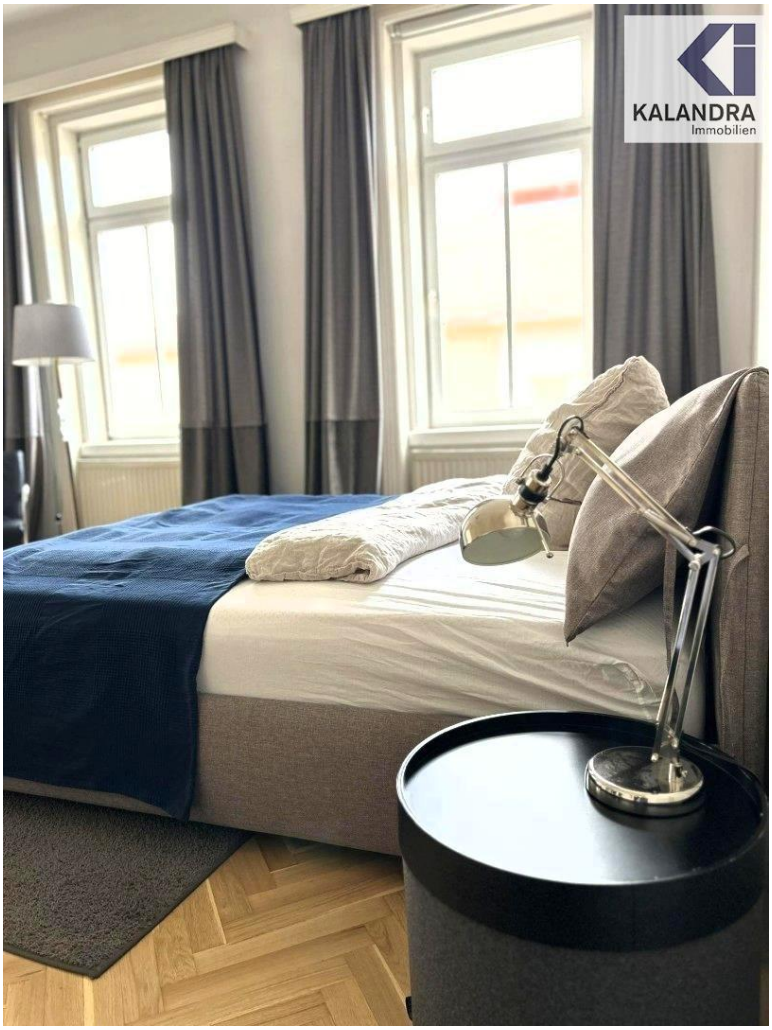
KALANDRA
Immobilien

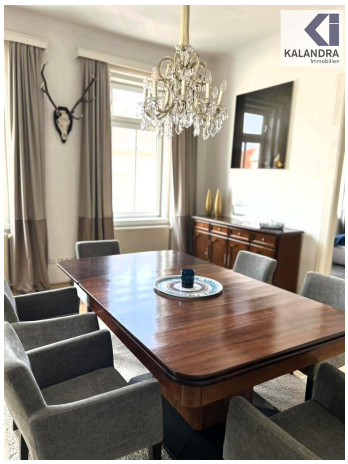
KALANDRA
Immobilien



KALANDRA
Immobilien




KALANDRA
Immobilien



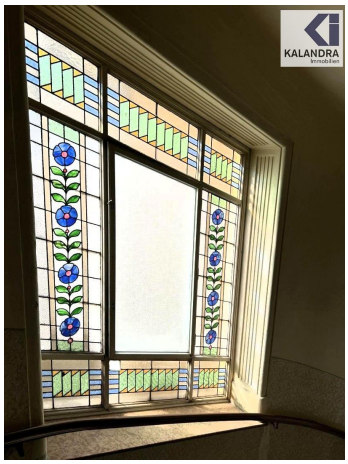
KALANDRA
Immobilien

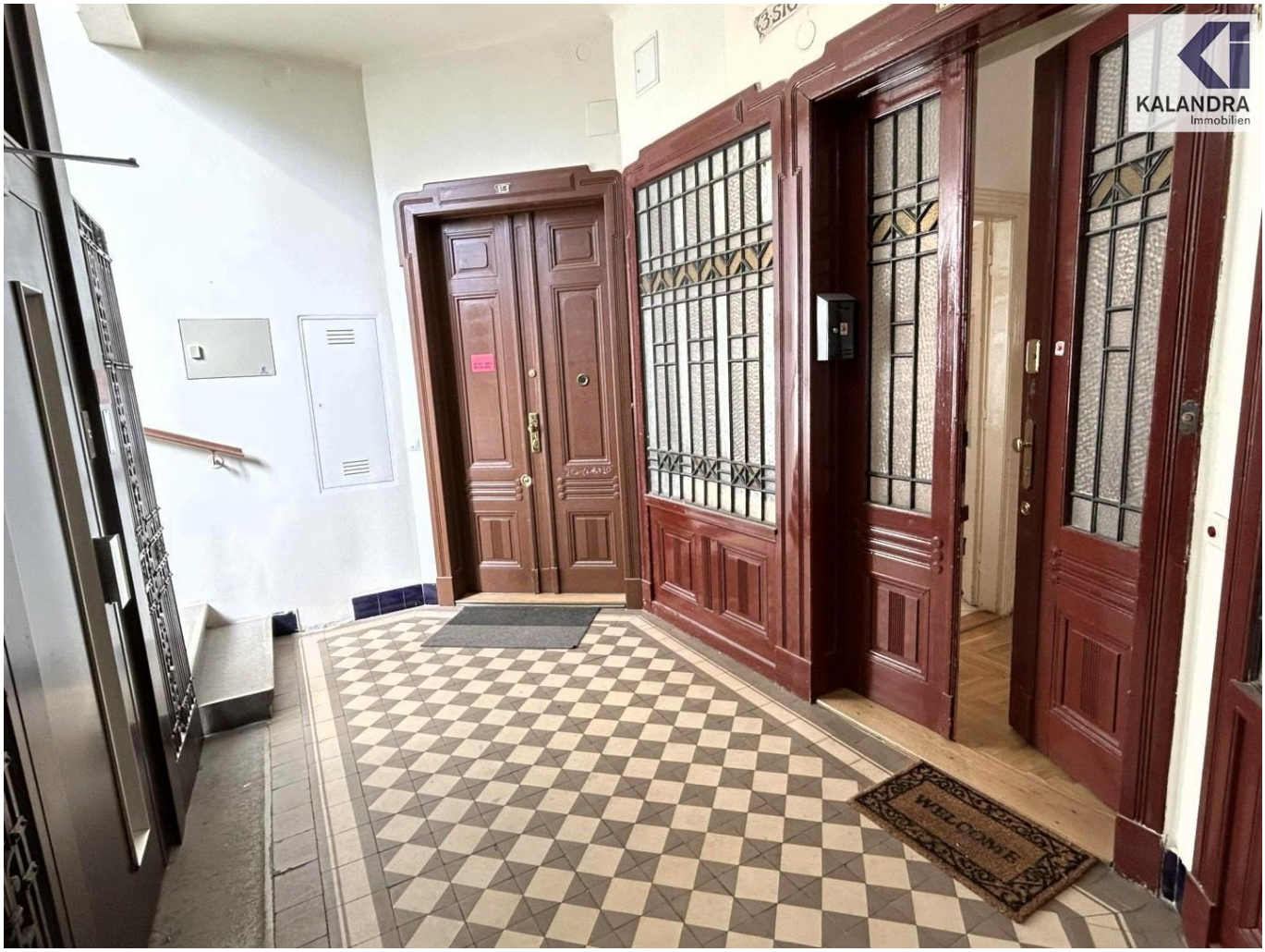
KALANDRA
Immobilien

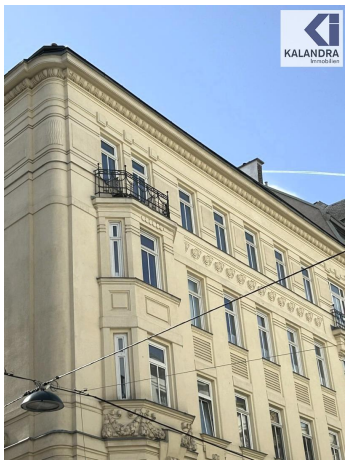
KALANDRA

KALANDRA

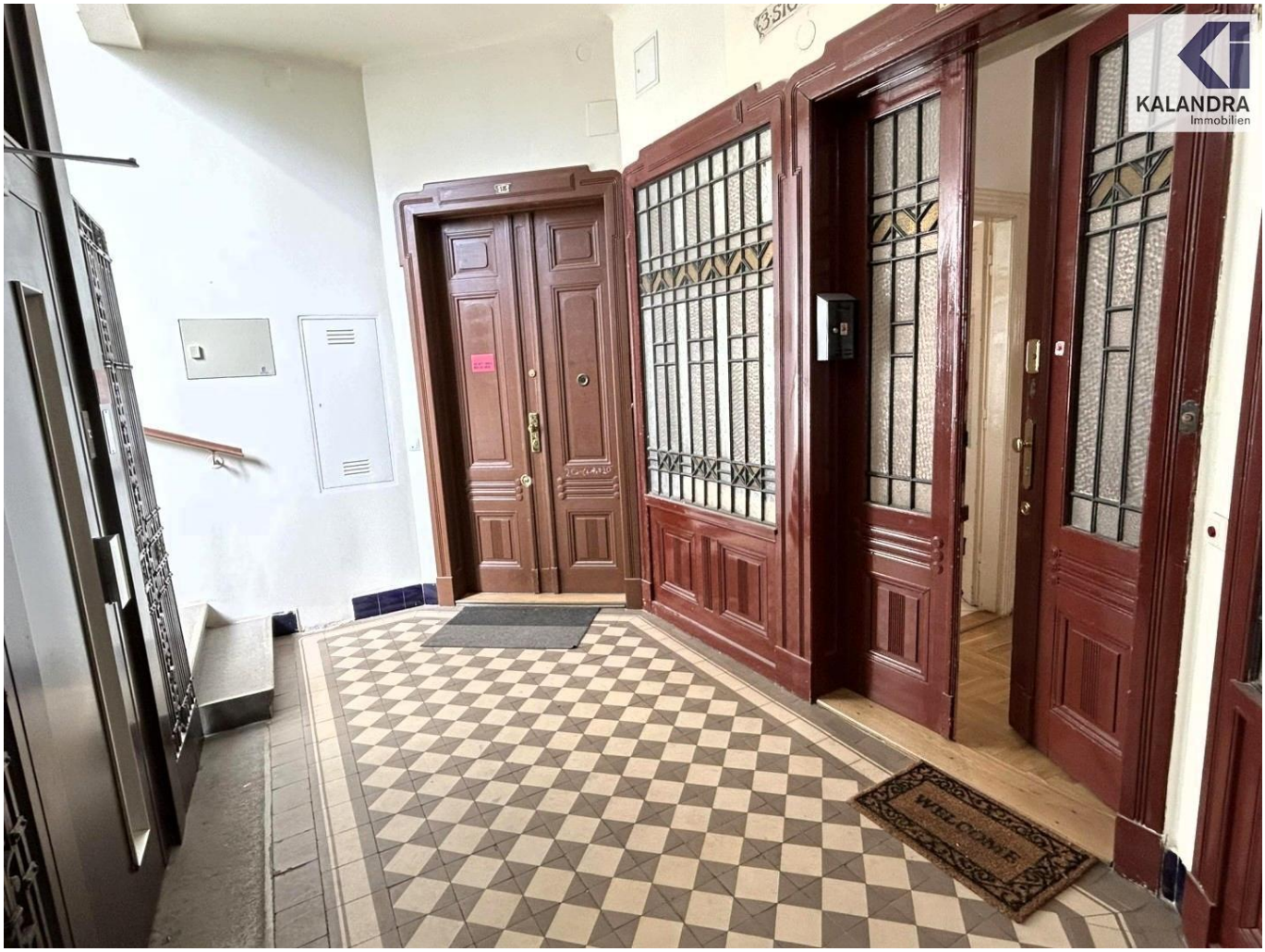
KALANDRA
Immobilien

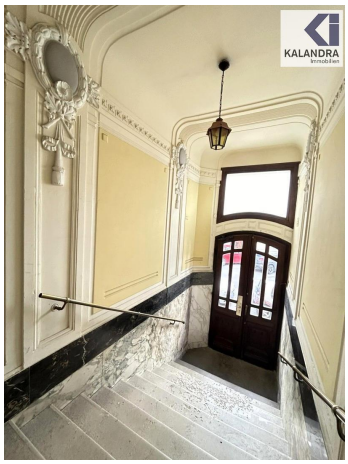


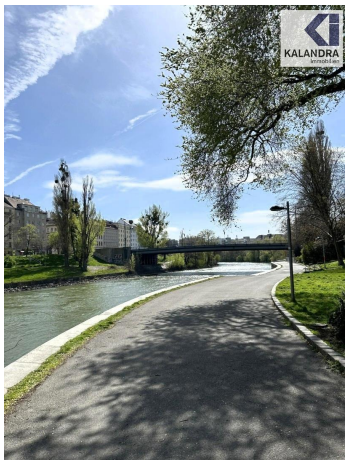

KALANDRA
Immobilien
WELCOME


KALANDRA

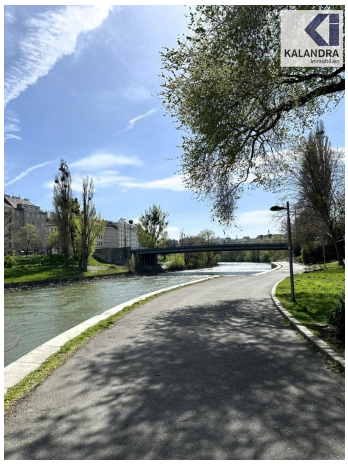
KALANDRA


KALANDRA
Immobilien
WELCOME


KALANDRA


KALANDRA

KALANDRA
Immobilien



Objektbeschreibung

SUNNY, FULLY FURNISHED CLASSIC STYLE APARTMENT

This classic 4-room style apartment is located in a well-kept Art Nouveau house on the 3rd floor (= 4th floor), is offered very tastefully furnished for a limited period of rent and offers the following

Layout:
spacious central anteroom with cloakroom, kitchen with small pantry, toilet, bathroom with "walk-in" shower, a central hallway leads to a spacious bedroom, a dining room and a corner living room with exit to a nice balcony (approx. 2m²) with seating space for 2 persons, as well as to a second bedroom (unfurnished) and a walk-in closet/ storage room.

Equipment:</b<
- in all living rooms classic, renovated oak parquet flooring
- hinged doors & tiled classic stoves
- kitchen tiled in white
- bathroom equipped with gray stoneware tiles
- insulating glass composite windows
- independent gas heating system (brand: "Vaillant")

Furnishing:
- the apartment is fully furnished except for the second bedroom (see photos)
- carpets, curtains and lighting fixtures in all living rooms
- fully equipped kitchen (electric stove/gas hob, extractor hood, dishwasher, washing machine & dryer, fridge/freezer, microwave, "Nespresso" coffee machine, kettle)
- cooking & table ware, glasses & cutlery
- LCD flat screen-TV

Infrastructure & public transportation:
The house is located in a quiet side street, due to the high floor level location, the apartment is very bright and friendly despite its north-east orientation (no intense warming in the summer months !).
The nearby "Danube Canal" and the Vienna "Prater Cottage Area" offer recreational and sports opportunities.
Very good local supplies around the corner in "Löwengasse" and "Marxergasse".
Tram line 1 with connection to “Bahnhof Wien Mitte”, bus lines 4A/ N29 lead to Rochusmarkt; "Vienna Schwechat Airport" can be reached by CAT (City Airport Train) from "Bahnhof Wien Mitte" or by car in approx. 20 minutes.
In approx. 10 minutes you can reach the border of the 1st district by bike via bike trail on the "Danube Canal".

The landlord is not subject to sales tax, so no v.a. tax is due on the net rental price ("small business regulation").

The apartment is still rented until end of June and will be available as of 1st of July 2025.
A limited lease agreement up to 5 years duration 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/VZTB1

SONNIGE komplett MÖBLIERTE ALTBAUWOHNUNG

Diese klassische 4-Zimmer Stilwohnung ist in einem gepflegten Jugendstilhaus im 3.Liftstock (= 4.Etage) gelegen, wird sehr geschmackvoll möbliert zur befristeten Miete angeboten und bietet folgende

Raumaufteilung:
großzügiger, zentraler Vorraum mit Garderobeverbau, Küche mit kleiner Speis, WC, Badezimmer mit "Walk-in" Rainshower-Dusche, ein zentraler Flur führt zu einem großen Schlafzimmer, einem Eßzimmer und Eckwohnsalon mit Ausgang auf einen Balkon (ca. 2m²) mit Sitzgelegenheit für 2 Personen, zu einem weiteren Schlaf-/ Arbeits- Zimmer sowie einem begehbaren Schrank-/ Abstellraum.

Ausstattung:
- in den Wohnräumen durchgehend renovierter, klassischer Eichen-Parkettboden
- Flügeltüren & Kachelöfen
- Küche weiß verfliest
- Badezimmer mit grauen Feisteinzeugplatten verfliest und tagesbelichtet
- Isolierglas-Verbundfenster
- Gas-Etagenheizung (Marke: "Vaillant")

Möblierung & Einrichtung:
- die Wohnung ist bis auf das zweite Schlafzimmer komplett möbliert (siehe Fotos)
- in allen Wohnräumen Teppiche, Vorhänge & Beleuchtungskörper
- komplette Küchenausstattung (E-Herd/ Gaskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Waschmaschine & Trockner, Kühl-/ Gefrierschrank, Mikrowelle, Nespresso Kaffeeautomat, Wasserkocher)
- Koch- & Tafelgeschirr, Gläser & Besteck
- LCD Flat-TV

Infrastruktur & öffentliche Anbindung:
Das Haus ist in ruhiger Seitengassenlage situiert, durch die hohe Stockwerkslage ist die

Wohnung trotz nord-ostseitiger Orientierung (keine extreme Erwärmung in den Sommermonaten !) sehr hell und freundlich.
Der nahe gelegen Donaukanal und das Wiener Prater Cottagegebiet bieten Erholungs- & Sportmöglichkeiten.
Sehr gute Nahversogrung in der Löwengasse und Marxergasse.
Straßenbahnlinie 1 mit Verbindung zum "Bahnhof Wien Mitte", Buslinien 4A/ N29 zum Rochusmarkt; der Flughafen Wien Schwechat ist mit dem CAT von Wien Mitte oder dem PKW in ca. 20 Minuten erreichbar.
In ca. 10 Minuten gelangt man mit dem Fahrrad via Lände am Donaukanal an die Grenze zum 1.Bezirk.

Der Vermieter ist nicht umsatzsteuerpflichtig, es fällt daher auf den Nettomietbetrag keine Umsatzsteuer an ("Kleinunternehmer-Regelung").

Die Wohnung ist noch bis Juni vermietet und ab 1.Juli 2025 verfügbar.
Angeboten wird ein auf bis zu 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

360° Tour:
https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZTB1Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Miete €1875 Betriebskosten €250 zzgl 10% USt.Umsatzsteuer €25----------Gesamtbetrag €2150----------Heizwärmebedarf:111.0 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:D