360° TOUR // DACHGESCHOßWOHNUNG in GERSTHOFER COTTAGELAGE // ROOF-TOP DUPLEX APARMENT in COTTAGE AREA of "GERSTHOF"

Wohnzimmer

Objektnummer: 5_16857

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	ca. 2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	190,35 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 69,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.690.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Oliver Kalandra

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

T +43-1/533-32-69 12

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

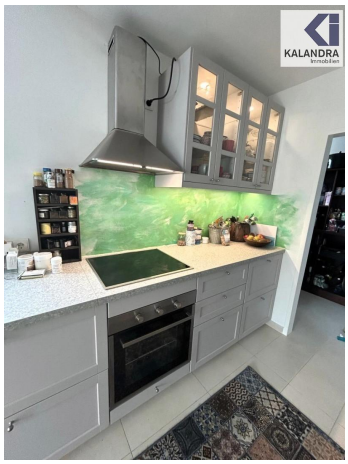
KALANDRA
Immobilien

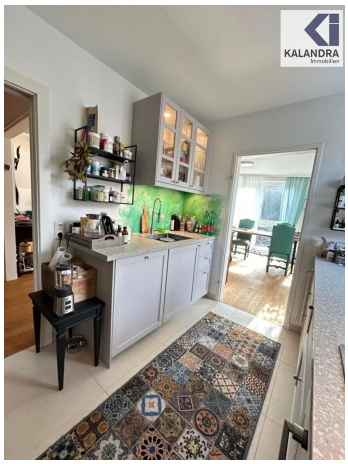
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

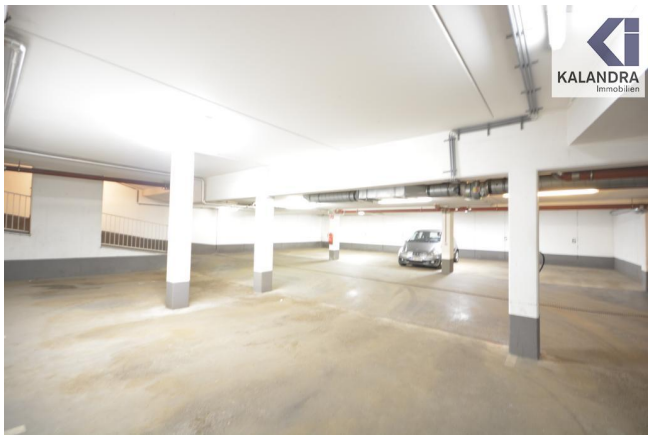
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien





KALANDRA
Immobilien


KALANDRA
Immobilien

Objektbeschreibung

NEUBAU - EIGENTUMSWOHNUNG in GERSTHOFER COTTAGELAGE

Dieses im Jahr 2000 erbaute Mehrfamilienwohnhaus ist in bester Grünruhelage des 18.Bezirks gelegen und wurde im Jahr 2018 einer Sanierung unterzogen.
Das Gesamtgebäude besteht aus 3 großzügigen Wohnungen/ Maisonetten sowie 11 Garagen-Stellplätze und zugeordneten Kellerlagerräumen.

Flächenaufstellung - Top 5:
Wohnfläche: ca. 190,35m²
Freiflächen: 2 Terrassen ca. 62,55m² + 2 Balkone ca. 5,11m²
Nutzfläche gewichtet: ca. 224,17m²

Raumaufteilung:
1.Ebene (ca. 126,82m²):
zentraler Vorraum (ca. 15m²), Gäste-WC, Wohn- & Eßzimmer (ca. 50m²) mit Zugang zu einer Terrasse (ca. 21m²) und einem Balkon (ca. 2,50m²), Küche mit Wirtschaftsraum (ca. 12m²), zwei Schlafzimmer (ca. 12m² & 18m²), eines mit Balkon (ca. 2,50m²) und begehbarem Schrankraum (ca. 5m²), Badezimmer mit Wanne und WC (ca. 5m²);
eine Innenstiege führt vom Vorraum in die

2.Ebene (ca, 63,53m²):
zentraler Vorraum (ca. 12m²), zwei Schlafzimmer (ca. 19m² & 24m²), beide mit Ausgang auf eine große, westseitige Dachterrasse (ca. 41m²), Badezimmer mit Wanne (ca. 5m²) sowie Duschbad mit WC (ca. 4m²).

Ausstattung:
- neuwertiger Zustand
- in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden
- die Sanitärräume wurden mit Feinsteinzeugfliesen neu ausgestattet
- moderne Einbauküche
- offener Kamin
- Haus-Zentralheizung (Gas)
- Klimatisierung
- UPC-Telekabelanschluß
- Gegensprechanlage
- Balkone/ Terrassen mit Beleuchtung sowie Wasser- und Stromanschluß

Dem Apartment ist ein geräumiger und trockener Einlagerungsraum im Keller zugeordnet.
2 PKW-Garagenstellplätze (Nr. 3 & 11) sind optional um je € 35.000,- zusätzlich erwerblich.
Die Straßenbahnlinie 41 ist in 5 Gehminuten erreichbar (20 Minuten zum Citycenter/ Schottentor).

Monatliche Kosten:
Betriebskosten: € 394,33 + 10% USt.
Liftkosten: € 150,94 + 10% USt.
Heiz-/WW-Kosten: € 362,26 + 20% USt.
Reparaturrücklage: € 208,86

360° Tour:
https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRLKQ

ROOF-TOP TERRACE APARTMENT in "GERSTHOF COTTAGE" AREA

This apartment building, built in 2000, is situated in the best green area of the 18th district and was fully renovated in 2018.

The building consits of 3 spacious flats/ duplex aparments as well as 11 garage parking spaces and assigned storage compartments.

Top 5:
total living space: ca. 190,35m²
open spaces: 2 terraces ca. 62,55m² + 2 balconies ca. 5,11m²
weighted usable area: ca. 224,17m²

Layout:
1st level (ca. :
central anteroom, guest toilet, living & dining room with access to a terrace and a balcony, kitchen with utility room, two bedrooms, one with balcony and walk-in closet, bathroom with tub & toilet;
an internal stairway leads from the anteroom into the

2nd level:
central anteroom, two bedrooms, both with access to a large roof terrace facing west side, bathroom with tub, separate showerbathroom with toilet.

Equipment:
- parquet flooring in all living rooms
- sanitary rooms equipped with porcelain stoneware tiles
- fully equipped built-in kitchen
- open fireplace
- house central heating (by gas)
- air conditioning
- UPC cable connection
- intercom

- balconies/ terraces with lighting as well as water and electricity connection

A spacious and dry storage room in the cellar is assigned to the apartment.
2 car parking spaces are available for each € 35.000,- extra.

The tram line 41 can be reached in 5min walking distance (20min to the city center/ Schottentor).

360° tour:
https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRLKQ

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	69.1 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	C