

360° TOUR // GENERALSANIERTE NEUBAUWOHNUNG



Wohnzimmer

Objektnummer: 18502

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	84,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,50 m ²
Heizwärmebedarf:	154,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.535,57 €
Kaltmiete (netto)	1.252,00 €
Kaltmiete	1.395,97 €
Betriebskosten:	143,97 €
USt.:	139,60 €
Provisionsangabe:	

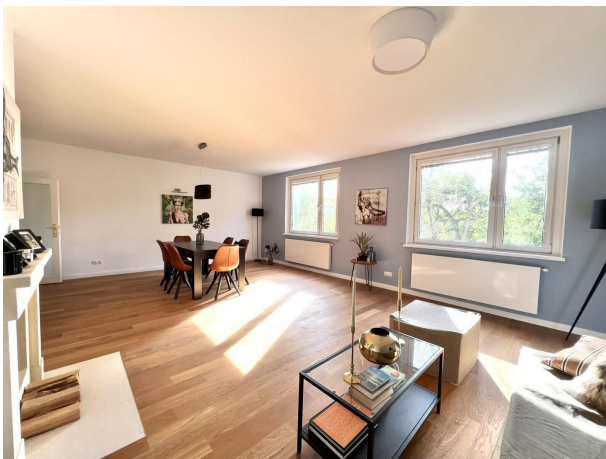
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

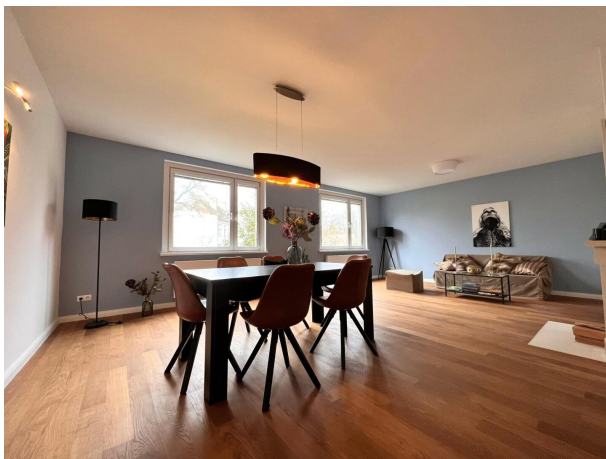
Ihr Ansprechpartner

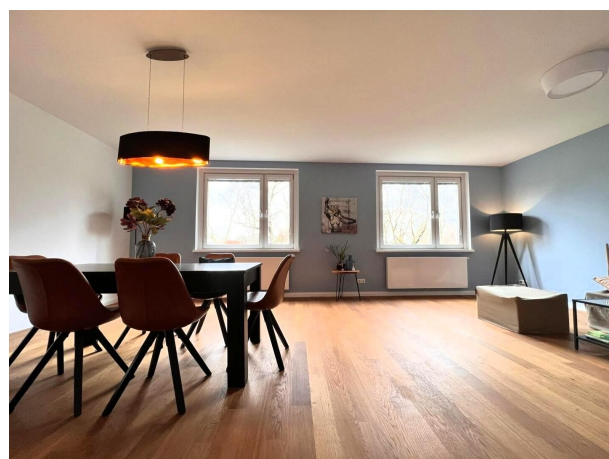
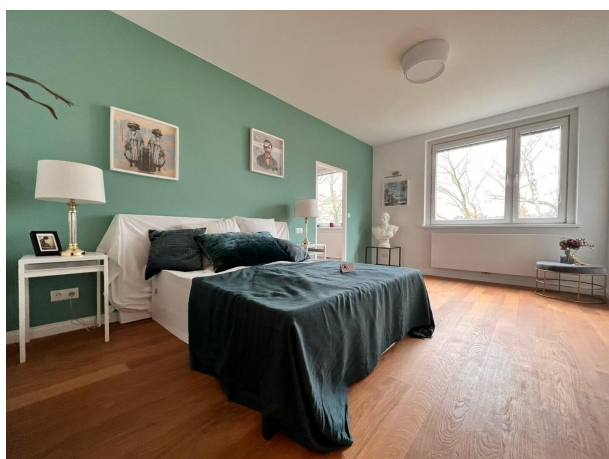


Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6
1010 Wien



[illegible]









Objektbeschreibung

GENERALSANERTE NEUBAUWOHNUNG in GRÜNRUHELAGE

Dieses 3-Zimmer-Apartment ist garten- & südwestseitig orientiert und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 85m² folgende

Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer (ca. 8m²), südwestseitiges Wohn- & Eßzimmer mit offenem Kamin (ca. 40m²), Schlafzimmer (ca. 17m²) mit anschließendem Kabinett (ca. 7m²), Küche (ca. 5m²) mit Fenster, Dusch-Badezimmer (ca. 4m²) mit Fenster, separates WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß.

Ausstattung:

- das Apartment wurde kürzlich komplett hochwertig renoviert
- voll ausgestattete Einbauküche (Ceranfeld+Backrohr, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler)
- modernes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch und bodenebener Glaswanddusche
- separates WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss mit elektrischer Entlüftung und einem Handwaschbecken
- 7,5m² großes Kellerabteil mit Fenster
- Bernsteinparkett, Fliesen
- Gas-Etagenheizung
- Telekabelanschluss
- Beleuchtungskörper und Spots, moderne Kunststofffenster Innenjalousien, Gegensprechanlage

- offener Kamin

Ein Garten zur Allgemeinbenutzung, weiters steht ein Trockenraum und ein Waschmaschinenraum in welchem die eigene Maschine angeschlossen wird zur Verfügung

Ein Doppelgaragenbox mit Pantryküche, Beleuchtung und Strom ist um 160,00 ,- Euro & 20% MWst. zusätzlich zu angemietet werden

Zusätzlich wäre ein Lager verfügbar.

Lage:

Am Hackenberg, in einer wenig befahrenen Sackgasse, Supermarkt, Apotheke und Bushaltestelle in Fußgehdistanz.

Infrastruktur:

In 5-6 Gehminuten gelangt man zu einem Billa und einem Bipa in der Weinberggasse sowie zu einer Apotheke. In 10 Gehminuten gelangt man zur Krottenbachstraße wo sich ein Spar befindet. Des Weiteren gibt es auf der Krottenbachstraße eine Billa Plus sowie eine Apotheke und eine Trafik. Die Obkirchergasse und der Sonnbergmarkt bieten weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie der Sieveringer Platz.

Der fußläufig erreichbare 39A bietet eine sehr gute Anbindung an die Straßenbahnlinie 38, welche sowohl zur S-Bahn-Station Oberdöbling, zur U6-Station Nussdorfer Straße als auch zur U2-Station Schottentor führt. In der nahen Krottenbachstraße hält die Buslinie 35A diese bietet eine Anbindung nach Spittelau (U6 & U4). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung kann bei Bedarf übermittelt werden.

Energieausweis:

HWB: 154 kWh/m².a

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVQY2>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap