

**360° TOUR // MÖBLIERTE  
LUXUS-DACHTERRASSEN-WOHNUNG mit FERNBLICK //  
FURNISHED LUXURIOUS TERRACE APARTMENT with  
DISTANT VIEWS**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 18475**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	101,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 55,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.599,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.195,57 €
<b>Kaltmiete</b>	2.363,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,88 €
<b>USt.:</b>	236,35 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

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

T +43-1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20



















## Objektbeschreibung

### -MÖBLIERTES TERRASSEN-APARTMENT in SALMANNSDOFER HÖHENLAGE

In einem Neubaugebäude (BJ 2006) mit 8 Wohneinheiten nahe den Salmannsdorfer Weinbergen gelegen, kommt diese 3 Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit zwei großen Terrassenflächen zur Vermietung.

#### Raumaufteilung:

großzügiger, zentraler Vorraum (ca. 13m<sup>2</sup>), Wohn- & Eßzimmer mit offener Küche (ca. 42m<sup>2</sup>) und Ausgang auf eine ca. 14m<sup>2</sup> große Südterrasse, 2 Schlafzimmer (ca. 14m<sup>2</sup> & 15m<sup>2</sup>), ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch, separates WC, Wirtschafts-/Abstellraum, begehbare Schrankraum; über eine Außentreppe erreicht man eine Dachterrasse mit ca. 26m<sup>2</sup> und 360°-Blick über die umliegenden Weinberge und die Wiener Innenstadt.

#### Ausstattung:

- in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden
- Vorraum und Sanitärräume mit Granitboden ausgelegt
- Badezimmer mit Feinsteinzeugfliesen und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Einbauküche (Marke: DAN) mit Nirosta-Einbaugeräten
- alle Fenster mit außenliegender, elektrischer Beschattung
- Strom- & Wasseranschluß auf den Terrassen
- Hauszentralheizung (Gas)
- geräumiges Kellerabteil

Der Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 8) zugeordnet, dieser kann um Euro 120,00 monatlich zusätzlich angemietet werden.

#### Zusätzliche monatliche Kosten:

Warmwasserkosten: Euro 52,00 (brutto)

Heizkosten: Euro 109,00 (brutto)

Angeboten wird ein auf bis zu 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

#### 360° Touren:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ8P1>

-----

### TERRACE APARTMENT in the HIGHTS of "SALMANNSDORF"

Located in a modern building (yoc. 2006) with 8 residential units near the vineyards of "Salmannsdorf" this 2-bedroom attic apartment with two spacious terraces is offered for rent.

#### Layout:

spacious, central anteroom (approx. 13m<sup>2</sup>), living and dining room with open-plan kitchen (approx. 42m<sup>2</sup>) and exit to a 14m<sup>2</sup> south-facing terrace, 2 bedrooms (approx. 14m<sup>2</sup> & 15m<sup>2</sup>), a bathroom with tub, shower and double vanity, separate toilet, utility/ storage room, walk-in closet;

an external staircase leads to a roof terrace with approx. 26m<sup>2</sup> and 360° distant views of the surrounding vineyards and the city center of Vienna.

#### Equipment:

- in the living rooms oak parquet flooring
- anteroom and sanitary rooms with granite tiles flooring
- bathroom equipped with porcelain stoneware tiles and design fittings
- fully fitted kitchen (brand: DAN) with stainless steel built-in appliances
- all windows with external, electric shading
- electricity & water connection on the terraces
- house central heating (by gas)
- spacious cellar compartment

An underground parking space (No. 8) is assigned to the apartment which can be rented for an additional of Euro 120,00 gross per month.

#### Additional monthly costs:

warm water costs: Euro 52,00 (gross)

heating costs: Euro 109,00 (gross)

A limited lease agreement up to 5 years duration with a one-year waiver of termination by the tenant is been offered.

#### 360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ8P1>

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap