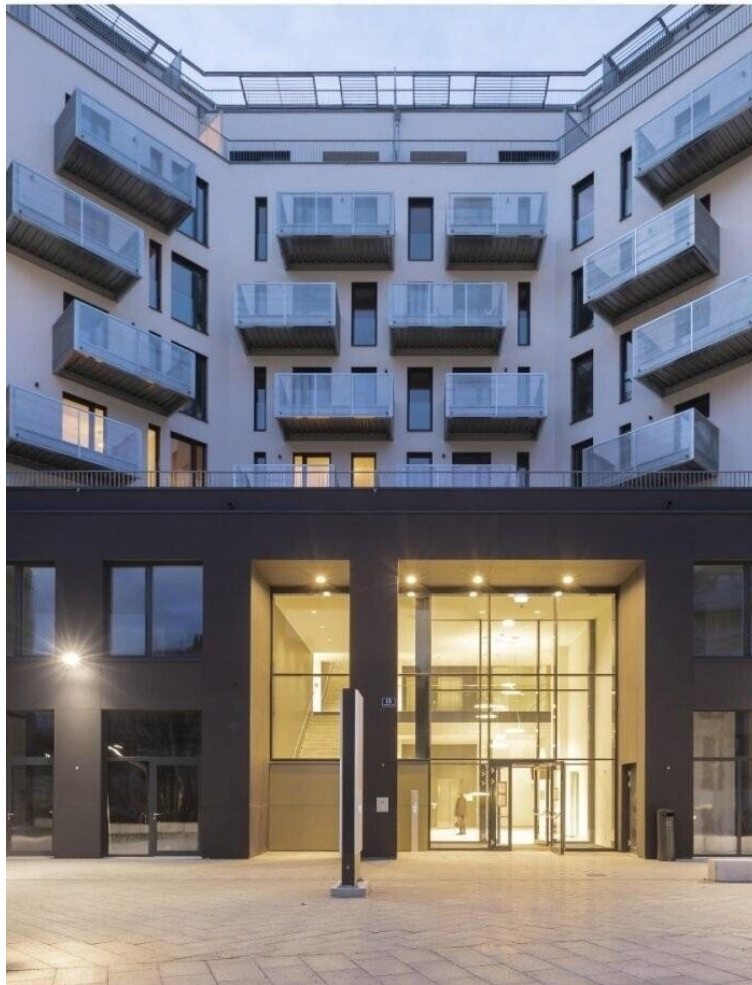


**ANLAGEWOHNUNG / NEUBAUEIGENTUM mit BALKON im
"ALTHAN PARK" // INVESTMENT OBJECT/ MODERN
APARTMENT with BALCONY in "ALTHAN PARK"**



Haupteingang

Objektnummer: 18415

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1090 Wien |
| Baujahr: | 2018 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 77,00 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 24,14 kWh / m² * a |
| Kaufpreis: | 649.000,00 € |
| Betriebskosten: | 218,13 € |
| USt.: | 21,81 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



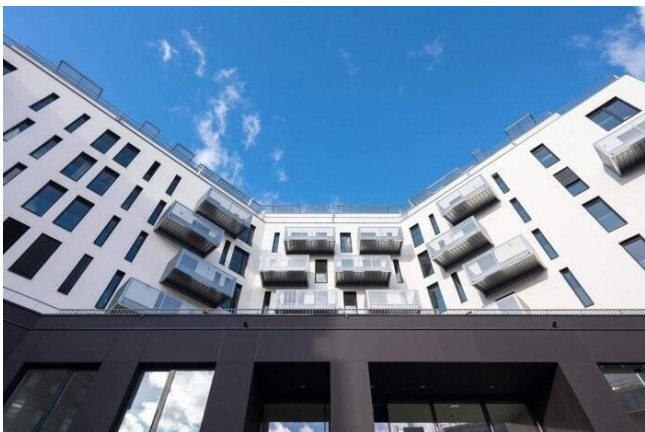
Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6
1010 Wien

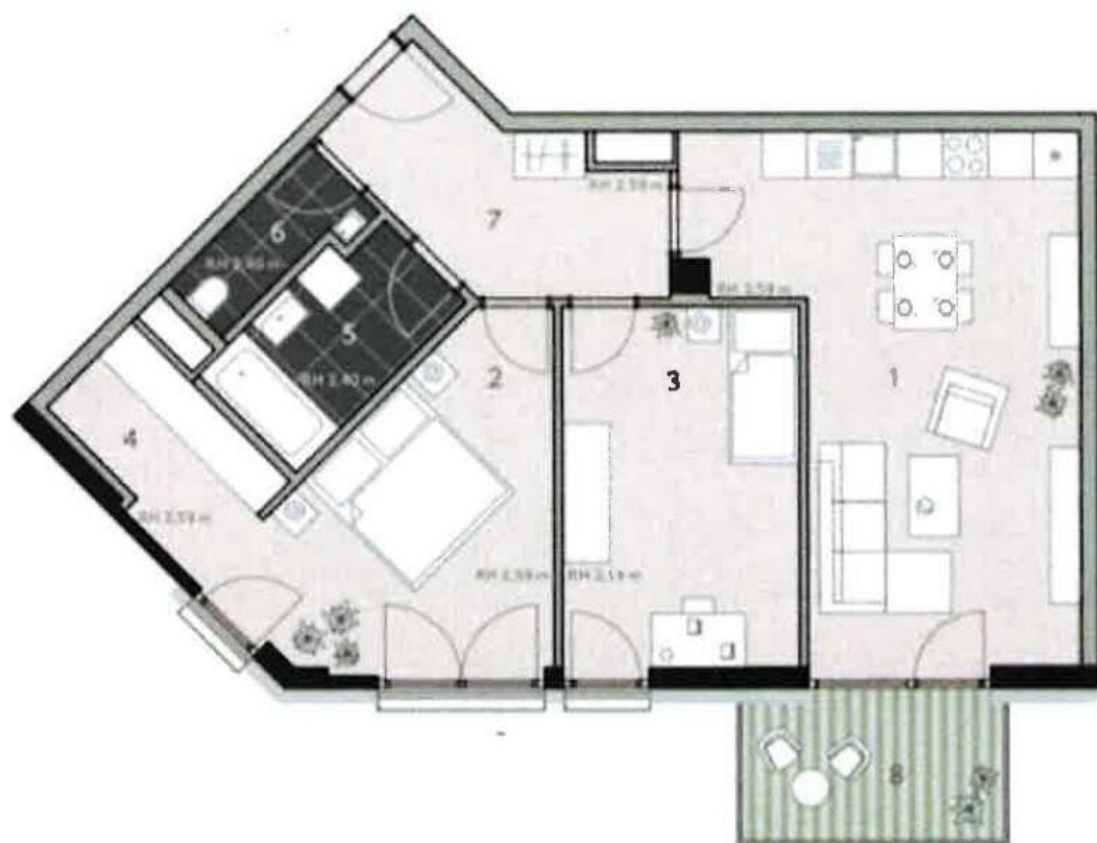












Objektbeschreibung

ANLAGE-/ NEUBAUMIETWOHNUNG befristet vermietet bis März 2026

Dieses sehr gepflegte 3-Zimmer Apartment mit Balkon ist im 5.Liftstock der gepflegten Wohnhausanlage "**ALTHAN PARK**" (BJ. 2018) gelegen und bietet folgende

Raumaufteilung:

geräumiger, zentraler Vorraum (ca. 8m²), Wohnzimmer mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 28m²) und Ausgang auf einen innenhofseitigen Balkon (ca. 6m²), Schlafzimmer (ca. 14m²) mit anschließendem Schrankraum (ca. 5m²), ein weiteres Zimmer (ca. 14m²), Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluß (ca. 5m²), separates WC.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden
- Sanitärräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Einbauküche mit Einbaugeräten (Marke: Bosch) und anthrazitgrauen Fronten
- Holz-Alufenster mit Isolierverglasung und außenliegenden Raffstores als Sonnenschutz
- Kabel-& Sat-TV
- Videogegegensprechanlage
- trockenes Kellerabteil
- Heizung: Fußbodenheizung - Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme Wien

Die aktuellen Kosten für Beheizung und Warmwasser belaufen sich auf Euro 115,25 brutto/ Monat.

Die Hausanlage bietet einen allgemeinen Fitnessraum, Indoor-Kinderspielbereich, einen Kinderspielplatz im Freien, Kindergarten, Fahrradabstellraum und Paketdepotraum.

Garagenplätze können bei Bedarf in der Tiefgarage (196 Stellplätze) der Wohnhausanlage angemietet werden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien D, 33, 100m zur Haltestelle Althanstraße
- Straßenbahnlinie 5, 450m zur Haltestelle Julius-Tandler-Platz
- U4 Friedensbrücke, 190m zum Eingang Gussenbauergasse
- U6 Spittelau, 800m zur Station
- Züge der ÖBB und S-Bahn, 350m zum Franz-Josefs-Bahnhof
- Nachtbus N38, 450m zur Haltestelle Franz-Josefs-Bahnhof
- 5 Gehminuten zum Donaukanal und mehreren Parkanlagen

Die Wohnung ist bis Mitte März 2026 befristet an eine Diplomatische Vertretung (Zweipersonenhaushalt) vermietet.

Nettomiettertrag p.a.: Euro 17.047,00

Unter Berücksichtigung der Reparaturrücklage und der Kaufnebenspesen ergibt der Ertrag eine Nettorendite von rund 2,33 %.

INVESTMENT OBJECT/ MODERN RENTAL APARTMENT - leased temporarily until March 2026

This well-kept 2-bedroom apartment with balcony is located on the 5th floor (with elevator) of the well-maintained "ALTHAN PARK" residential complex (built in 2018) and offers the following:

Layout:

spacious, central entrance hall (approx. 8m²), living room with open-plan kitchen (approx. 28m²) and access to a courtyard-facing balcony (approx. 6m²), one bedroom (approx. 14m²) with adjoining closet (approx. 5m²), a second bed-/ room (approx. 14m²), bathroom with bathtub and washing machine connections (approx. 5m²), separate toilet.

Equipment & furnishing:

- in all living rooms oak parquet flooring
- sanitary rooms equipped with porcelain stoneware tiles and design fixtures
- fully fitted kitchen with built-in appliances (brand: "BOSCH") and anthracite gray cabinets
- wood-aluminum windows with insulated glazing and external roller shutters for sun protection
- cable- and satellite-TV
- video intercom
- dry basement storage compartment
- heating: house central underfloor heating system - heating and warm water supply are provided by "Vienna District Heating"

The current costs for heating and warm water amount with Euro 115.25 gross per month.

The complex offers a communal fitness room, indoor children's play area, an outdoor children's playground, a kindergarten, bicycle storage, and a parcel storage room.

If required garage spaces can be rented in the underground garage (196 spaces) of the

residential complex.

Public transportation:

- tram lines D and 33, 100m to stop "Althanstraße"
- tram line 5, 450m to stop "Julius-Tandler-Platz"
- underground U4-Friedensbrücke, 190m to entrance "Gussenbauergasse"
- underground U6-Spittelau, 800m to the station
- ÖBB and S-Bahn trains, 350m to the station "Franz-Josefs-Bahnhof"
- night bus N38, 450m to the station "Franz-Josefs-Bahnhof"
- 5-minutes walk to the Danube Canal and several parks for recreation

The apartment is rented to a diplomatic mission (two-person household) on a fixed-term basis until mid of March 2026.

Net rental income per year: Euro 17.047.00

Taking into account the costs of the repair funds and the additional purchase costs, the net yield values with approximately 2,33%.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap