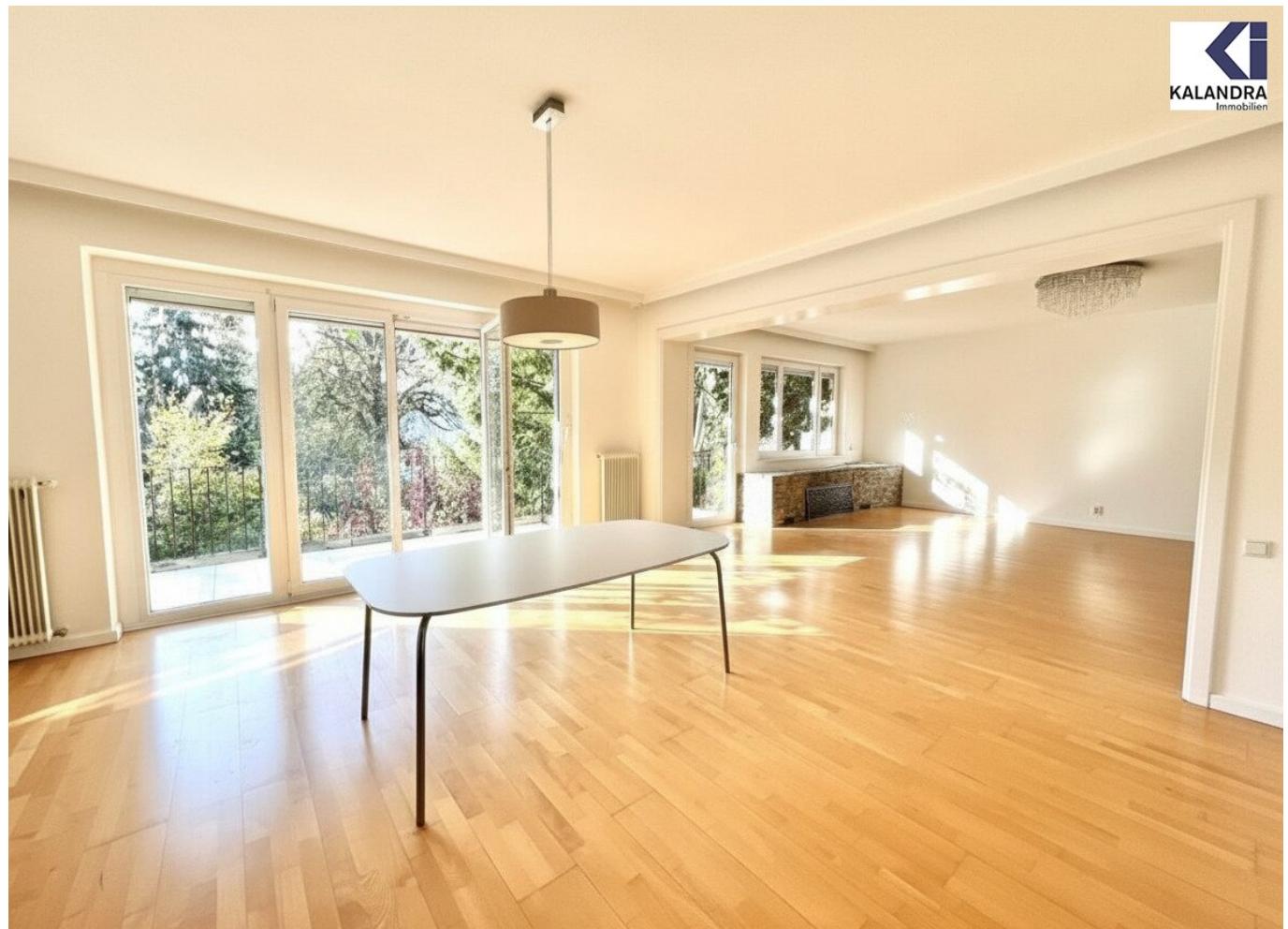


## **360° TOUR // TERRASSEN - NEUBAUWOHNUNG IM COTTAGE**



**Objektnummer: 18258**

**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>	1966
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.499,62 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.181,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,88 €
<b>USt.:</b>	318,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

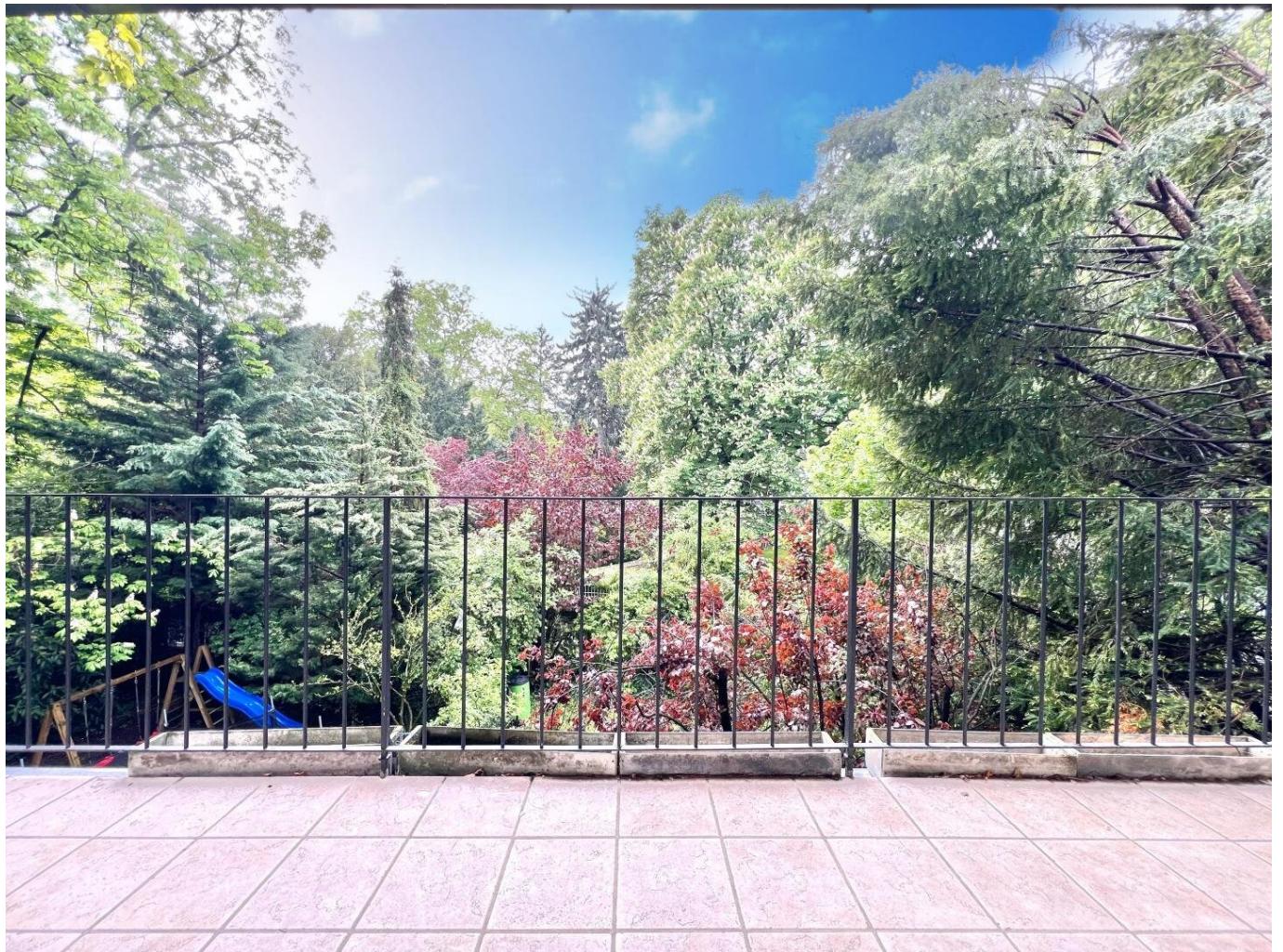
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

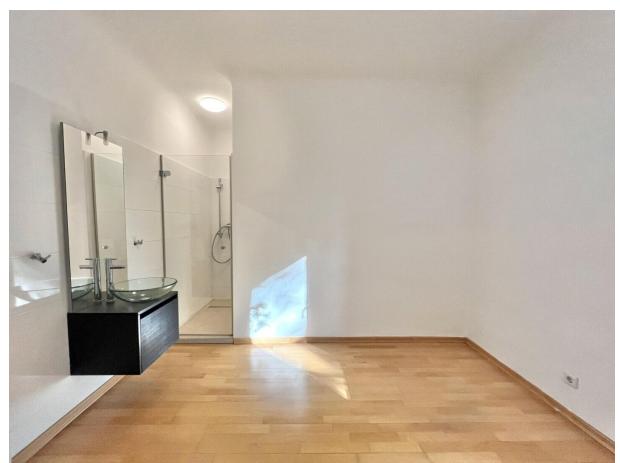
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

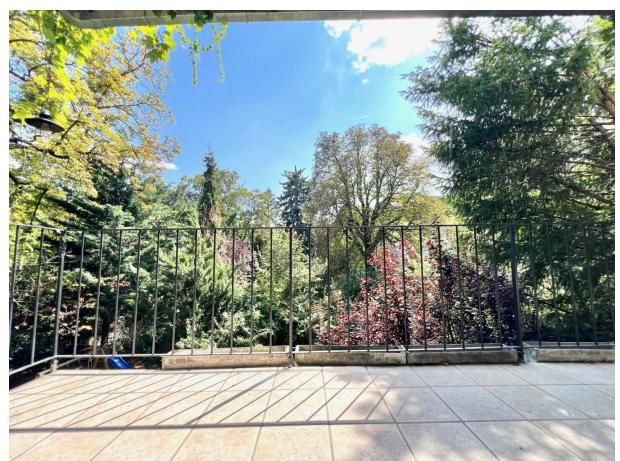
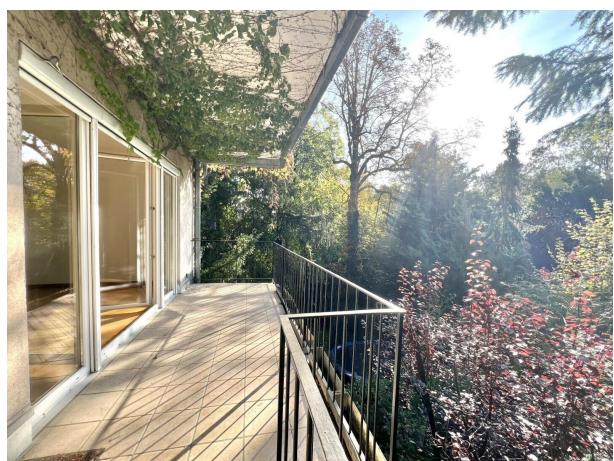








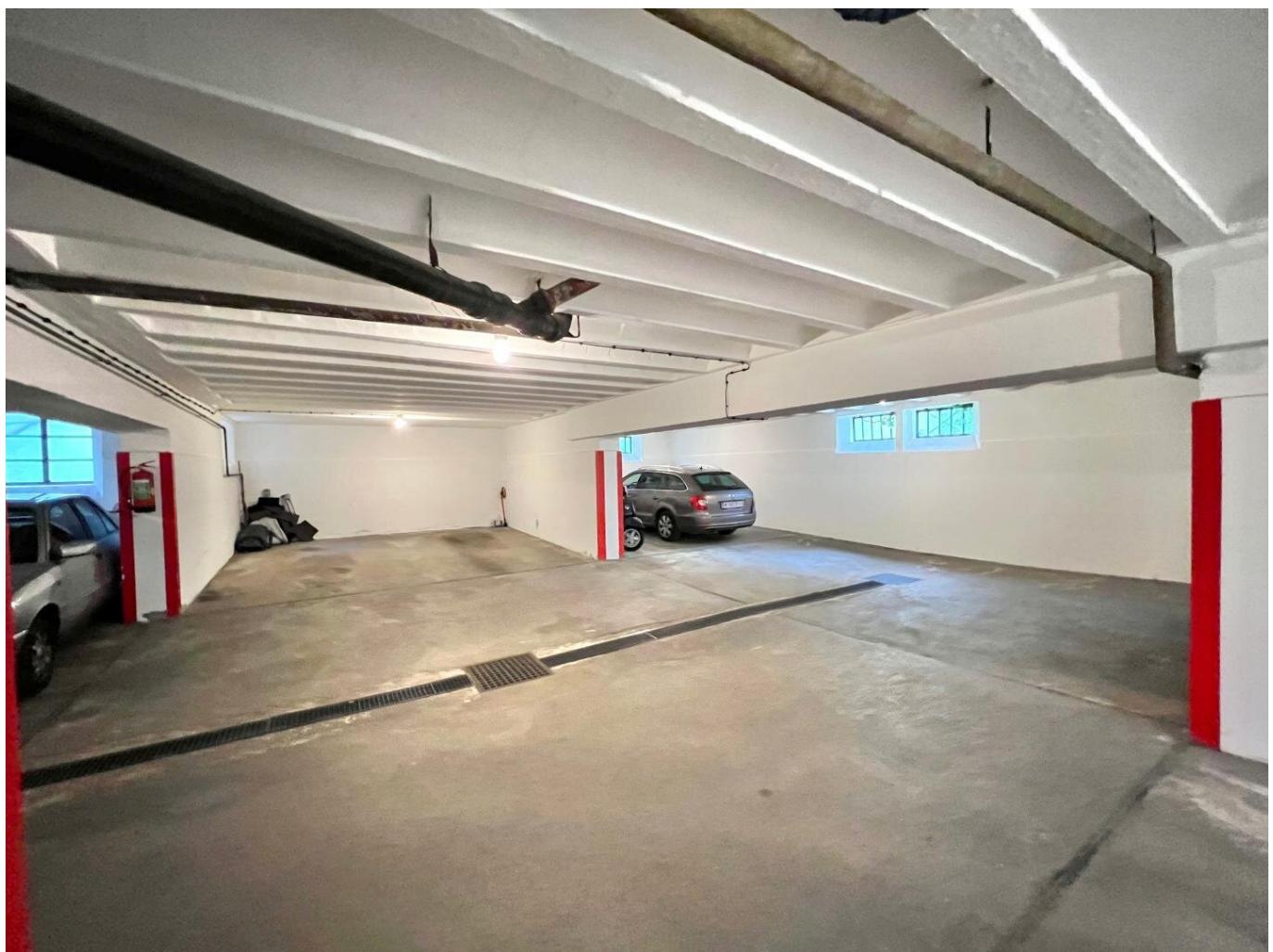


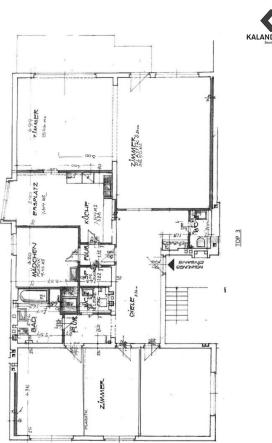


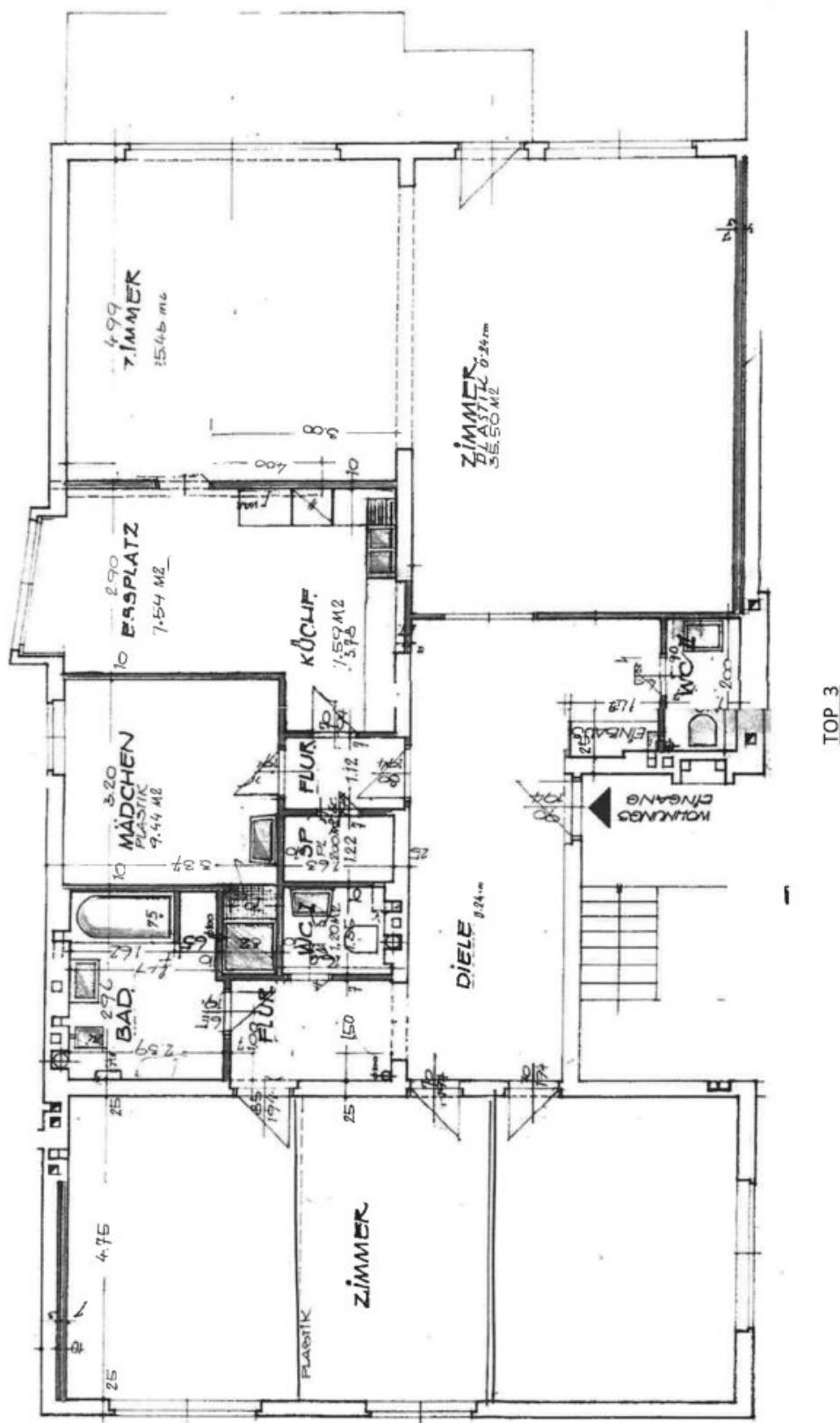












TOP 3

# Objektbeschreibung

## NEUBAUWOHNUNG mit SÜDTERRASSE im DÖBLINGER COTTAGE

Diese 6-Zimmer Neubauwohnung (BJ 1977) mit einer Wohnfläche von ca. 175m<sup>2</sup> ist mitten im Cottagegebiet des 19. Bezirks gelegen und bietet einen schönen Wienblick sowie folgende

### Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer, großes Wohn-/ Esszimmer(ca. 61m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine 12m<sup>2</sup> große, gartenseitige Süd-Terrasse, Küche mit Eßplatz (ca. 15m<sup>2</sup>), 4 Schlafzimmer (2x ca. 13m<sup>2</sup> & 1x ca. 18m<sup>2</sup>) und ein Schlaf-/ Kabinett (ca. 9m<sup>2</sup>) mit Duschnische, Badezimmer mit Wanne und Bidet, zwei separate WC, begehbarer Garderobe/ Abstellraum.

### Ausstattung:

- die Wohnung ist sehr sonnig und gut aufgeteilt
- in den Wohnräumen durchgehend Parkettboden
- komplette Einbauküche (Marke: IKEA) mit Einbaugeräten (wie E-Herd/ Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Küh-/Gefrierkombination, Mikrowelle)
- Einbauschrank im Vorraum, eingerichteter, begehbarer Schrankraum, sowie Schrankeinbauten im größten Schlafzimmer
- Raumhöhe ca. 2,80 m
- ein trockenes Kellerabteil (ca. 5m<sup>2</sup>) ist der Wohnung zugeordnet

Ein Garagenstellplatz für 1 PKW kann bei Bedarf um Euro 125,00 netto zzgl. Betriebskosten und 20% USt. angemietet werden kann.

Zur angegebenen Gesamtmiete wird ein monatliches Heizkosten-Akonto von derzeit Euro 164,00 zzgl. 20% USt. von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

#### Lage:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote, sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich einige Schulen sowie Kindergärten.

Die Nachbarschaft ist sehr ausgesprochen gepflegt und großbürgerlich.

Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

#### 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZT2C>

---

#### MODERN TERRACE APARTMENT in the area of "DÖBLINGER COTTAGE"

This modern styled 5-bedroom apartment (built in 1977) with a living space of approx. 175m<sup>2</sup> is located in the middle of the cottage area and offers a wonderful view of Vienna as well as the following

#### Layout:

central anteroom, large living/ dining room (approx. 61m<sup>2</sup>) with exit to a 12m<sup>2</sup> south-facing, garden-side terrace, kitchen with dining place (approx. 15m<sup>2</sup>), 3 bedrooms (2 x approx. 13m<sup>2</sup>, 1x approx. 18m<sup>2</sup>), one smaller kabinett (approx. 9m<sup>2</sup>) with shower, a bathroom with bathtub and bidet, 2 separate toilets, walk-in cloak-/ storage room.

## Equipment & furnishing:

- the apartment is flooded with sunlight and very well divided
- parquet flooring in all living rooms
- fitted built-in kitchen (brand: IKEA) with electric appliances: electric stove/ ceramic hob, extractor hood, dishwasher, fridge/ freezer, microwave)
- built-in wardrobe in the anteroom and a fully equipped walk-in closet
- room height approx. 2.80m
- a dry cellar compartment (approx. 5m<sup>2</sup>) is assigned to the appartment

A garage space for 1 car and can be rented for Euro 125.00 net plus operating costs and 20% vat.

In addition to the sated total rent the a monthly ahead payment for heating costs of currently Euro 164.00 plus 20% vat. is been charged by the house management.

## Location:

Shops for daily needs, dining options and public transport are within walking distance.

There are several schools and kindergartens in the immediate vicinity.

The neighborhood is very well-kept and upper-class.

A limited rental agreement up to 5 years duration with a one-year waiver of termination by the part of the tenant and an extension option is been offered.

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZT2C>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap