

## 360° TOUR // SALMANSDORFER SÜDTERRASSENWOHNUNG MIT FERNBLICK



Süd-Terrasse 2

**Objektnummer: 18399**

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>	1975
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	383,00 €
<b>USt.:</b>	38,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

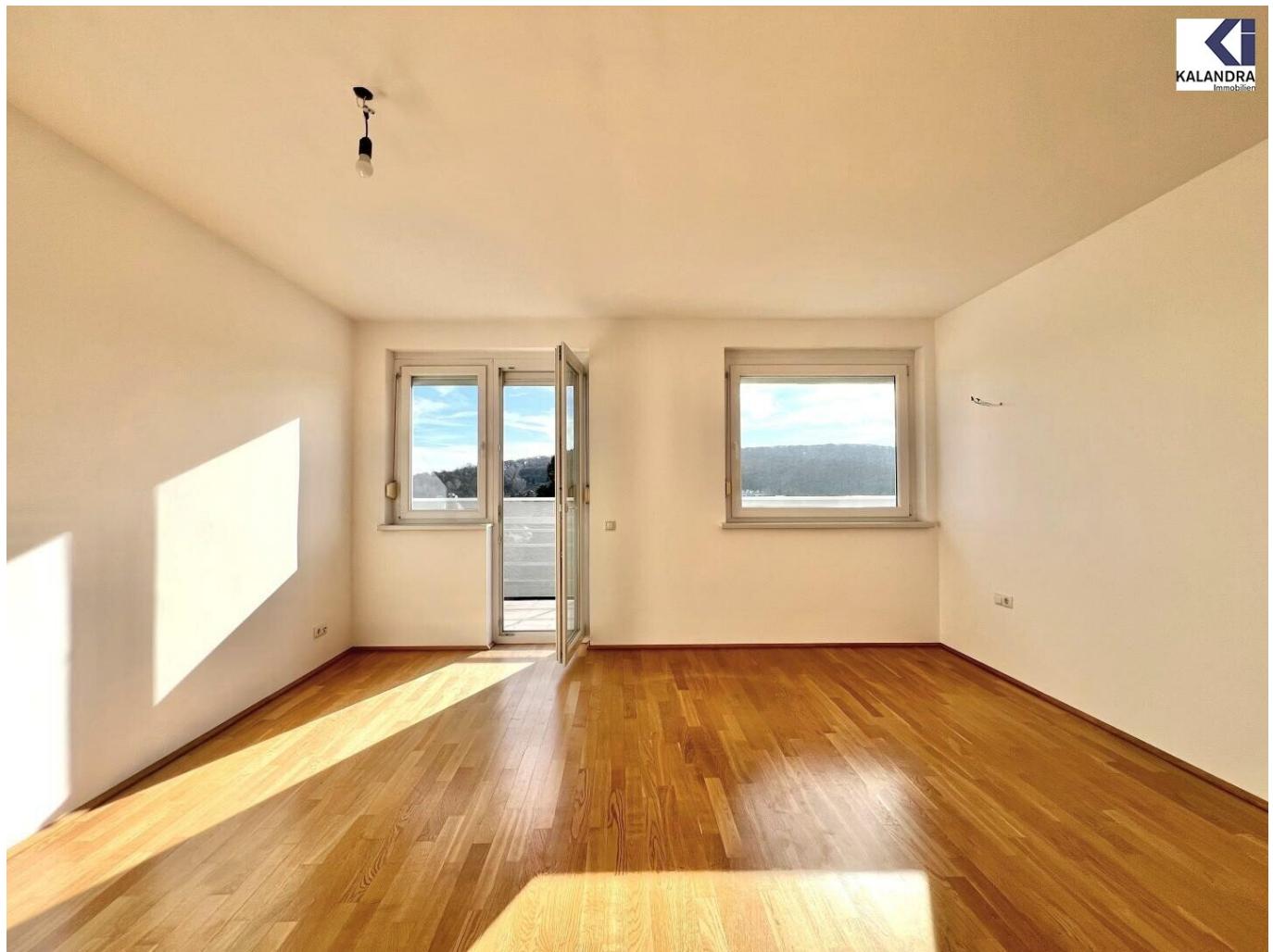
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

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













KALANDRA  
Immobilien

KALANDRA  
Immobilien





# **Objektbeschreibung**

## **SALMANNSDORFER SÜDTERRASSENWOHNUNG mit FERNBLICK**

Diese großzügige 6-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Salmannsdorf im 19. Bezirk, in unmittelbarer Nähe der Amerikanischen Schule.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten.

### **Hard Facts:**

- ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 66m<sup>2</sup> Terrassenflächen (3 Terrassen)
- 6 Zimmer
- Küche komplett ausgestattet
- 2 Bäder, 2 WC
- Kellerabteil
- Gaszentralheizung

### **Raumaufteilung:**

zentrales Vorzimmer, ein ca. 49m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer ca. 48m<sup>2</sup> großen, südseitigen Terrasse und einem anschließenden, ca. 17m<sup>2</sup> großen Ess- und Küchenbereich, zwei jeweils ca. 10m<sup>2</sup> große, nördlich ausgerichtete Terrassen, vier Schlaf-/Zimmer (ca. 21m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup> & 10m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Wanne und WC sowie ein Duschbad mit WC.

### **Ausstattung:**

- moderne Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet
- große Fensterfronten mit Außenjalousien
- hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- 2 Bäder einmal mit Wanne, einmal mit Dusche sowie mit 2 WC ausgestattet
- Hauszentralheizung (Gas)

#### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen und exklusiven Wohngegend von Salmannsdorf im 19. Bezirk. Hier genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens und gleichzeitig die Ruhe der Natur. In der Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, die beliebten Heurigen von Neustift. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Buslinie 35A mit Verbindung zu U4 und U6.

#### Monatliche Nebenkosten:

Betriebskosten: € 383,01 inkl. 10% USt.

Rücklage-Heizkosten: € 60,86

Nützungsentgeld: € 30,67

Reparaturfonds: € 259,67

#### 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ4Q6>

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap