

360° TOUR // TERRASSENWOHNUNG mit FERNBLICK //
TERRACE APARTMENT with DISTANT VIEWS



Terrasse mit Fernblick

Objektnummer: 16491

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	138,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.098,16 €
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.816,51 €
Betriebskosten:	416,51 €
USt.:	281,65 €

Ihr Ansprechpartner



Oliver Kalandra

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

T +43-1/ 533-32-69-12
H +43-699/ 1040-4010
F +43 1/533-32-69-20













Objektbeschreibung

LUXURIOUS APARTMENT in the HIGHTS of "SALMANNSDORF"

This 4-room apartment is located on the 2nd floor of a modern building (yoc. 2006) with a total of 8 residential units and offers, thanks to its unobstructed location, an impressive view over Vienna and the surrounding vineyards.

Layout:

central anteroom, guest toilet, living and dining room with open plan kitchen (approx. 51m²) with exit to a south-facing 14m² terrace, three bedrooms (approx. 15m², 17m², 18m²), a bathroom with tub, shower and double sink, a shower bathroom with toilet, guest toilet, storage room with connections for dryer & washing machine.

Equipment & furnishing:

- oak parquet flooring in all living rooms
- ante room, kitchen area and sanitary rooms tiled with fine stoneware
- sanitary rooms with design appliances
- modern fitted kitchen including built-in appliances (electric cooker/ ceramic hob, dishwasher, fridge/ freezer)
- spacious cellar storage compartment (approx. 12m²)
- common bicycle storage room
- air conditioning
- central house heating system - underfloor heating (gas)

In addition to the given total rent monthly ahead payment of Euro 144,62 plus 20% vat. is charged for heating and warm water supply.

Garage spaces or open car parking spaces on the plot can be rented for Euro 210,00 or Euro 110,00 gross per month.

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

360° tour:

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

NEUBAUAPARTMENT in SALMANNSDORFER HÖHENLAGE

In einem familiären Neubaugebäude (BJ 2006) mit insgesamt 8 Wohneinheiten befindet sich diese 4-Zimmer-Wohnung im 2.Liftstock und bietet durch seine unverbaubare Lage einen beeindruckenden Fernblick über Wien und in die umliegenden Weingärten.

Raumaufteilung:

zentraler Vorraum, Gäste-WC, Wohn- & Esszimmer mit offen gestalteter Küche (ca. 51m²) mit Ausgang auf eine südseitige 14m²-Terrasse, drei Schlafzimmer (ca. 15m², 17m², 18m²), ein Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschtisch, ein Duschbad mit WC, Gäste-WC, Abstellraum mit Anschluß für Trockner und Waschmaschine.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend Eichen-Parkettboden
- Vorraum, Küchenbereich und Naßräume mit Feinsteinzeug verflies
- Sanitärräume mit Designausstattung
- moderne Einbauküche inklusive Einaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination)
- großer Kellerlagerraum (ca. 12m²)
- allgemeiner Fahrradabstellraum.
- Klimatisierung
- Hauszentral - Fußbodenheizung (Gas)

Zusätzlich zur angegebenen Gesamtmiete wird ein Heiz- & Warmwasser Akonto in Höhe von monatlich € 144,62 zzgl. 20% USt. vorgeschrieben.

Tiefgaragenplätze oder offene PKW-Abstellplätze am Grundstück können um € 210,- bzw. € 110,- / Monat brutto angemietet werden.

Die Wohnung ist noch bis Ende August vermietet und mit September 2025 beziehbar. Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

360° Tour:

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

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 <1.500m
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