

## 360° TOUR // DESIGN - ALTBAUWOHNUNG im PRATER COTTAGE



Objektnummer: 17465

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	183,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.921,25 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.178,99 €
<b>Kaltmiete</b>	3.564,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,65 €
<b>USt.:</b>	356,48 €
<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





**KALANDRA**  
Immobilien

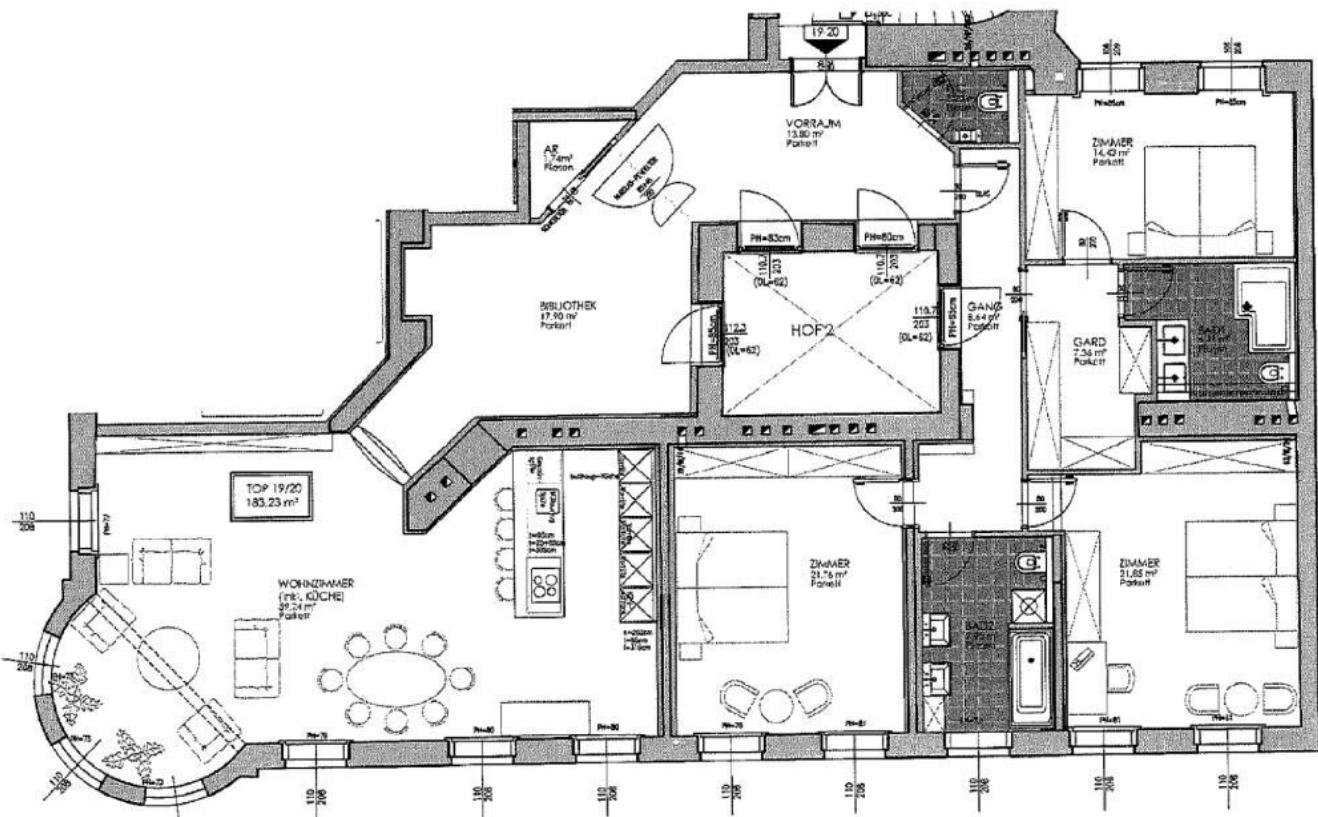
**Ki**  
KALANDRA  
Immobilien



**KALANDRA**  
Immobilien



**KALANDRA**  
Immobilien









# Objektbeschreibung

## GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG im PRATERCOTTAGE

Die Wohnung liegt im 3.Liftstock eines generalsanierten Jahrhundertwende-hauses, befindet sich in sehr gutem Zustand und bietet folgende

Raumaufteilung:

- zentraler Vorräum,
- ca. 51m<sup>2</sup> großes Wohn- & Eßzimmer mit offener Design-Küche
- 3 Schlafzimmer (ca. 21m<sup>2</sup>, 19m<sup>2</sup> & 13m<sup>2</sup>)
- begehbarer Garderobe (ca. 7m<sup>2</sup>),
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC,
- Abstellraum
- Gäste-WC

Ausstattung:

- in den Wohnräumen massiver Eichen-Parkettboden
- Naßräume mit anthrazitgrauem Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Design-Einbauküche (BULTHAUP) mit hochwertigen Einbaugeräten (Marke: SIEMENS)
- Decken- & Bodenkühlung
- ein trockenes Kellerabteil gehört zu der Wohnung
- Hauszentralheizung (Fernwärme)

Zusätzliche monatliche Nebenkosten:

Heiz-Akonto: € 274,85 plus 20% USt.

Warmwasser-Akonto: € 87,95 plus 10% USt.

Klimatisierungs-Akonto: € 219,88plus 20% USt.

Infrastruktur:

Bus 4a, Straßenbahnlinie 1, Radfahren, Spazieren und Joggen in der Prater Hauptallee.

Angeboten wird ein unbefristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VV5Q0>

GENERAL REFURBISHED OLD BUILDING APARTMENT in the PRATERCOTTAGE

The apartment is on the 3rd floor of a completely renovated turn-of-the-century house, is in very good condition and offers the following

Room layout:

- central vestibule,
- Approx. 51m<sup>2</sup> large living and dining room with an open design kitchen
- 3 bedrooms (approx. 21m<sup>2</sup>, 19m<sup>2</sup> & 13m<sup>2</sup>)
- walk-in cloakroom (approx. 7m<sup>2</sup>),
- Bathroom with shower, bathtub, double washbasin and toilet
- bathroom with bathtub, double washbasin and toilet,
- storage room
- guest toilet

Furnishing:

- Solid oak parquet flooring in the living rooms
- Wet rooms equipped with anthracite gray stoneware and designer fittings
- Complete designer fitted kitchen (BULTHAUP) with high-quality built-in appliances (brand: SIEMENS)
- Ceiling & floor cooling
- A dry cellar compartment belongs to the apartment
- House central heating (district heating)

Additional monthly ancillary costs:

Heating account: € 274,85 plus 20% VAT.

Hot water payment on account: € 87,95 plus 10% VAT.

Air conditioning down payment: € 219,88 plus 20% VAT.

Infrastructure:

Bus 4a, tram line 1, cycling, walking and jogging in the Prater Hauptallee.

An open-ended tenancy agreement with a one-year waiver by the tenant is offered.

360 ° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VV5Q0>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap