

**360° TOUR // REPRÄSENTATIVE ALTBAUWOHNUNG  
nächst STEPHANSDOM**



Eßzimmer

**Objektnummer: 18238**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	206,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	77,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.799,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.727,63 €
<b>Kaltmiete</b>	4.363,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	636,00 €
<b>USt.:</b>	436,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

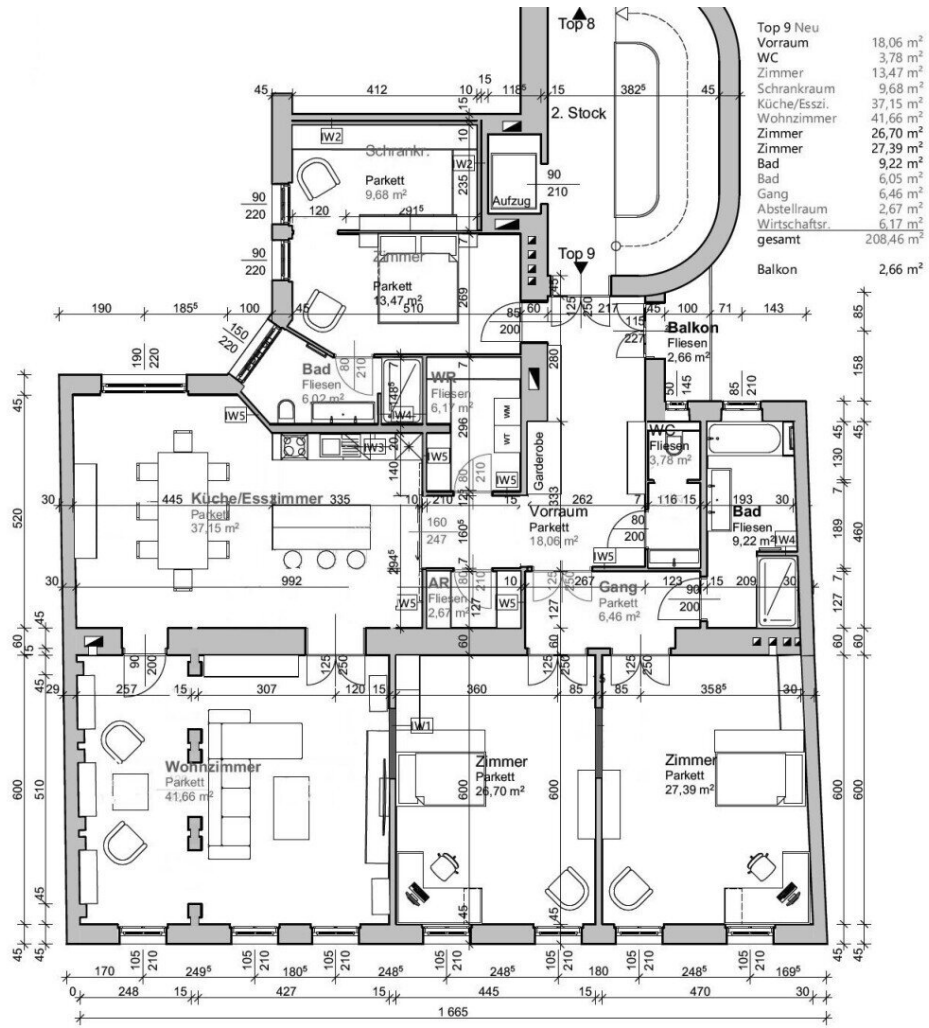


**Mag. Robin Kalandra**

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





















# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG - GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG

Dieses 5-Zimmer Stilwohnung liegt im 2.Liftstock (= 3.Etage) eines repräsentativen Jahrhundertwendegebäudes, neben dem Stephanplatz und bietet folgende

Raumaufteilung:

geräumiger Vorraum (ca. 18m<sup>2</sup>), Gäste-WC (ca. 4m<sup>2</sup>), großes Wohnzimmer (ca. 42m<sup>2</sup>), Eßzimmer mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 37m<sup>2</sup>), drei weitere Schlaf-/ Zimmer (ca. 23m<sup>2</sup>, 27m<sup>2</sup> & 28m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC (ca. 9m<sup>2</sup>), ein Duschbad mit WC (ca. 6m<sup>2</sup>), Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner (ca. 6m<sup>2</sup>), Garderobe/ Abstellraum (ca. 3m<sup>2</sup>), vom Vorraum ist ein ca. 3m<sup>2</sup> großer, hofseitiger Balkon zugänglich.

Ausstattung:

- renovierter Erstbezug
- in den Wohnräumen massiver Eichen-Parkettboden
- Sanitärräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- neue, hochwertige Einbauküche (Marke: LEINER) mit grauen Fronten und Einbaugeräten (Marke: BOSCH)
- Aircondition
- Hauszentralheizung (Gas)

Die monatlichen Heiz- & Warmwasserkosten werden gesondert vorgeschrieben und einmal jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Kautionsbetrag: 4 Bruttomonatsmieten d.s. Euro 20.000,-

Angeboten wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit dreijährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

Infrastruktur & öffentliche Verkehrsanbindung:

Durch die zentrale Citylage ist eine perfekte Infrastruktur und Nahversorgung (Supermarkt BILLA im Haus) gegeben.

U-Bahn-Station der Linie U1 in 3min Gehdistanz erreichbar.

Garagenplätze können bei Bedarf in den nahegelegenen Tiefgaragen am Stephansplatz und am Neuen Markt angemietet werden.

360° Tour:

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

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap