

## **360 TOUR // GARTEN-WOHNUNG nahe STADTPARK**



**Objektnummer: 18504**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.881,94 €
<b>Kaltmiete</b>	3.181,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,88 €
<b>USt.:</b>	318,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



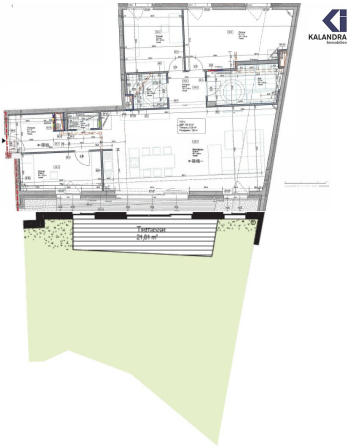
**Mag. Robin Kalandra**

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









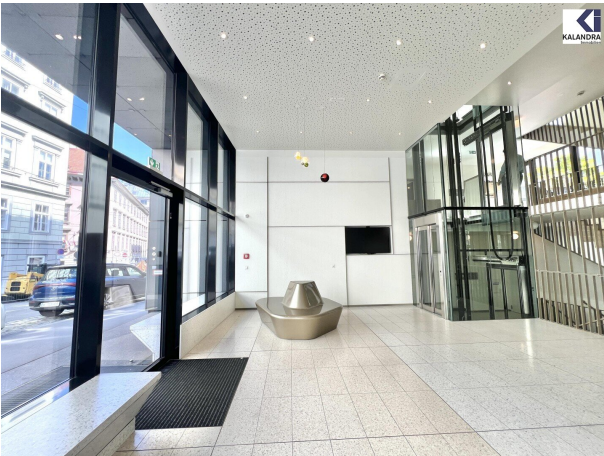




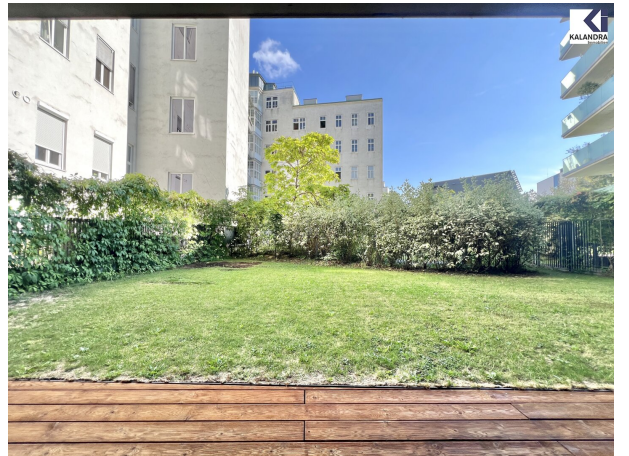
















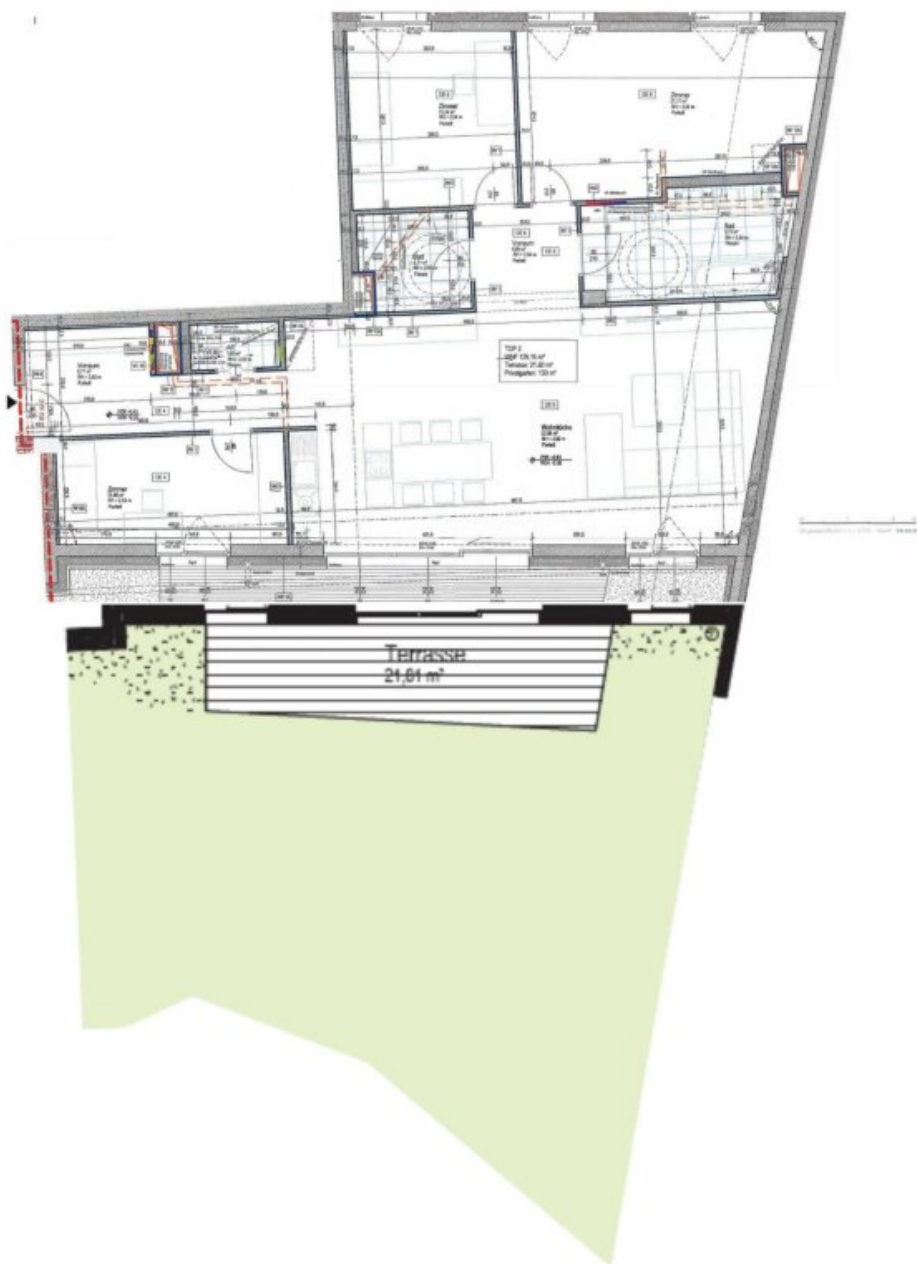








**KALANDRA**  
Immobilien





# Objektbeschreibung

## **GARTEN-WOHNUNG nahe STADTPARK**

In einer charmanten Wohnhausanlage (BJ 2015) wird diese Garten-Wohnung ab sofort vermietet

Nutzflächen - Top 2:

Wohnfläche: ca. 130m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 21 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 130m<sup>2</sup>

+ ein 5m<sup>2</sup> großer Abstellraum.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum, großes Wohn-& Esszimmer (ca. 52m<sup>2</sup>) mit offen gestalteter Wohnküche, Duschbad mit WC,

Ausgang auf die 21m<sup>2</sup> große Terrasse mit anschließendem, ca.130m<sup>2</sup> großen Eigengarten,

3 Schlafzimmer (ca. 13m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup> & 11m<sup>2</sup>), Wannenbad mit WC, Abstellraum

Im rückwärtigen Grundstücksteil gibt es eine großzügige, allgemeine Gartenfläche, die direkt aus dem Eigengarten der Wohnung zugänglich ist..

### **Ausstattung:**

- in den Wohnräumen Parkettboden,
- Naßräume mit weißen Fliesen & sandfarbene Wandfliesen, graue Bodenfliesen
- komplette Einbauküche,
- Fußbodenheizung: Fermwärme Wien,
- außen liegendem Sonnenschutz



- Telekabelanschluß,
- Gegensprechanlage mit Videoausstattung,
- Beleuchtung im Garten,

Ein **Garagenplatz ( Platz 31 )** im Haus ist um € 150,-/ monatlich zzgl. 20% USt.zzgl. 17,28 Garagenbetriebskosten anmietbar,

### **Lage:**

Das Wohnhaus liegt in der Beatrixgasse im 3. Gemeindebezirk nahe dem Stadtpark und weist eine hohe Standortgunst auf. Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutz- und Wohnzone und wird im Osten von einer Blockrandbebauung Richtung Ungargasse sowie im Süden und Westen vom Parkgelände der Universität für Musik und darstellende Kunst eingefasst. In unmittelbarer Umgebung bietet die Landstraßer Hauptstraße zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Ebenso in fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich das neue Zentrum Wien Mitte mit einem modernen Einkaufszentrum und den hervorragenden Verkehrsanbindungen an die U3, U4, S-Bahnstammstrecke sowie den City-Airport-Train.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap