

**NEUBAU-APARTMENT in GERSTHOFER  
GRÜNRUHELAGE // MODERN APARTMENT in COTTAGE  
AREA of "GERSTHOF"**



Hausanlage 1

**Objektnummer: 16367**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2015                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A+ 20,05 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,64                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.993,00 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.700,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.966,36 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 266,36 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 26,64 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

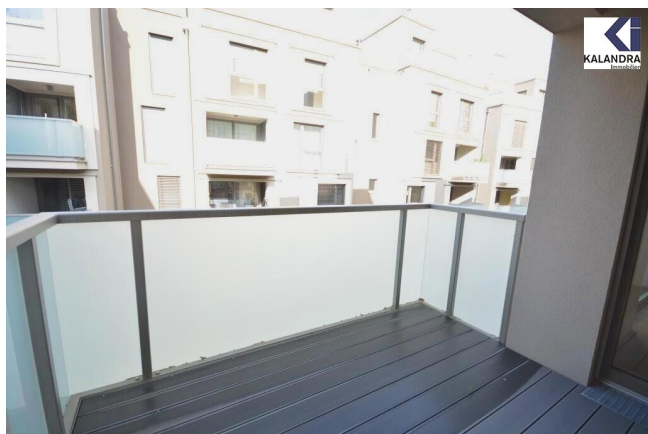
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Kalandra**

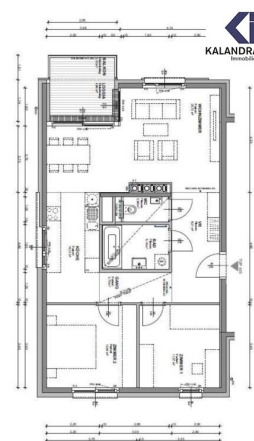
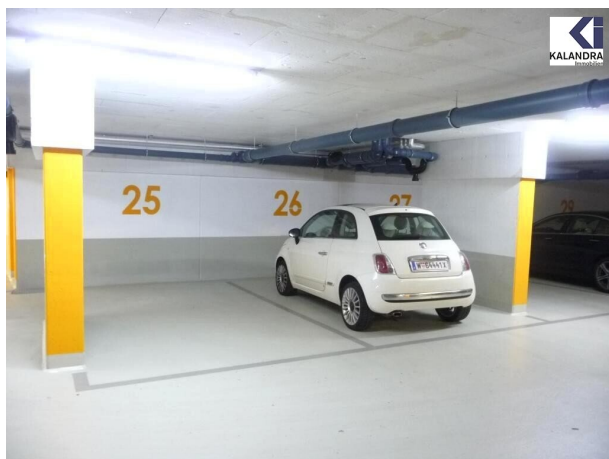
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.











# Objektbeschreibung

## NEUBAUWOHNUNG in GERSTHOFER GRÜNLAGE

In bester Grünlage des Gersthofer Cottagegebietes liegt diese Wohnung im 2.Liftstock einer neu errichteten Wohnanlage (BJ 2015) und bietet folgende

### Raumaufteilung:

großzügiger, zentraler Vorraum, Wohnzimmer (ca. 26m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine 7,50m<sup>2</sup> große, westseitig orientierte Loggia, anschließend eine offen gestaltete, Wohnküche (ca.10m<sup>2</sup>), ein Flur führt zu zwei Schlafzimmern (ca.12m<sup>2</sup> & 13m<sup>2</sup>), Wannenbad mit Waschmaschinenanschluß, separates WC.

Ein großer Gemeinschaftsgarten in der Wohnhausanlage, mit Spielplatz für Kinder kann mitbenützt werden.

### Ausstattung:

- Zweitbezug
- in den Wohnräumen Parkettboden (Eiche massiv)
- sandfarbene Feinsteinzeugverfliesung im Sanitärbereich, Badezimmer mit Glas-Duschwand und Spiegel ausgestattet
- neue Einbauküchenausstattung mit weißen Fronten und Nirosta-Einbaugeräten
- Lift im Haus in behindertengerechter Ausführung
- automatisches Frischluft-Belüftungssystem
- außenliegende, elektrische Beschattungsrollos
- Fußbodenheizung

- die Wohnung wird über eine Hauszentralheizung mittels Fernwärme beheizt
- Niedrigenergiehaus A+
- trockenes Kellerabteil (ca. 5m<sup>2</sup>) und Fahrradabstellraum

Die Kosten für die Beheizung und Warmwasser von dzt. Euro 116,- brutto werden zusätzlich, direkt von Fernwärme Wien vorgeschrieben.

Die reine Innenwohnfläche beträgt ca. 80,49m<sup>2</sup>, die Loggiafläche (ca. 8m<sup>2</sup>) ist zur Hälfte in der angegebenen Gesamtwohnfläche berücksichtigt.

Ein Garagenplatz (Nr. 26) kann um Euro 140,- inkl. BK zusätzlich angemietet werden.

Angeboten wird vorweg ein auf 4 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Option auf Verlängerung.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ40K>

-----

## **2-BEDROOM APARTMENT in QUIET and GREEN COTTAGE LOCATION**

This apartment is located in the best area of the "Gersthofer Cottage", situated on the 2nd floor of a building in a newly built residential complex (yoc. 2015) and offers the following



**Layout:**

spacious, central anteroom, living room (approx. 26m<sup>2</sup>) with exit to a west-facing loggia (approx. 7,50m<sup>2</sup>), an open-plan sit-in kitchen (approx. 10m<sup>2</sup>), a hallway leads to two bedrooms (approx. 12m<sup>2</sup> & 13m<sup>2</sup>), bathroom with tub and washing machine connection, separate toilet.

A nice communal garden in the residential complex with a playground for children can be used.

**Equipment & furnishing:**

- second letting
- in all living rooms parquet flooring (solid oak)
- sand-colored porcelain stoneware tiling in the sanitary rooms
- bathroom equipped with a tub and glass shower wall
- modern fitted kitchen with white front panels and stainless steel built-in appliances
- elevator in handicapped-accessible version
- automated fresh air ventilation system
- external, electric shading blinds
- the apartment is heated via house central underfloor heating (district heating)
- low energy house (class A+)
- dry cellar compartment (ca. 5m<sup>2</sup>) and bicycle storage room

The additional costs for heating and warm water supply of Euro 116,- gross are stipulated directly by "Fernwärme Wien".

The interior living area is approx. 80,49m<sup>2</sup>, half of the loggia area (total approx. 8m<sup>2</sup>) is taken into account for the stated total living area.

A garage space (no. 26) can be rented for Eur 140,00 (including maintenance costs) additionally.

A lease agreement limited up to 4 years duration with a one year waiver of termination by the tenant and option of extension is been offered.

360° tour:

**<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ40K>**

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 <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap