SONNIGE DACHGESCHOßWOHNUNG mit SÜDTERRASSE

Objektnummer: 18510

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	119,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 244,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	135,47 €
USt.:	13,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Oliver Kalandra

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

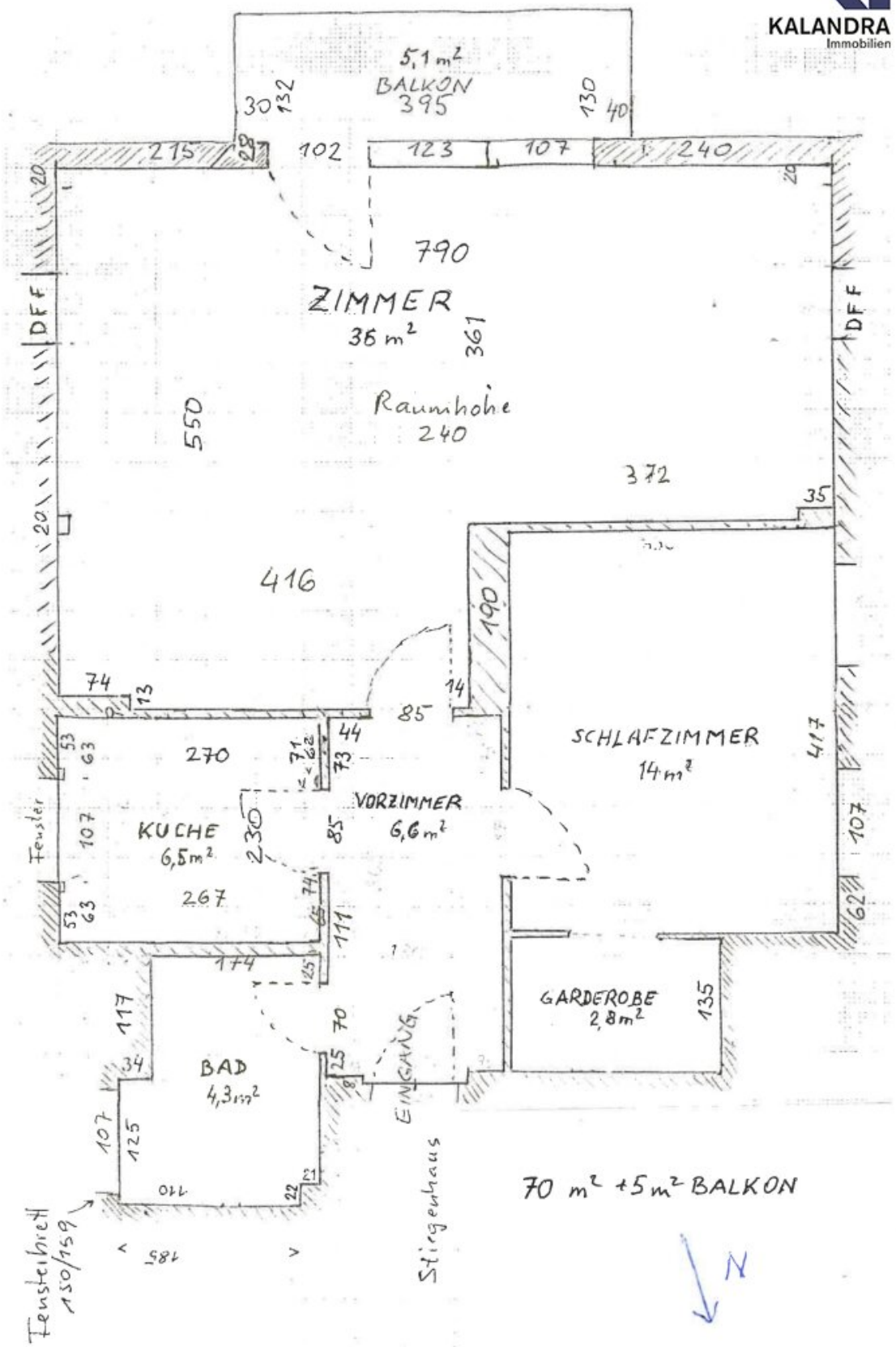
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien
Vaillant

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

KALANDRA
Immobilien



KALANDRA
Immobilien

Objektbeschreibung

DACHGESCHOßWOHNUNG mit TERRASSE am KAASGRABEN

Diese im 2.Stock eines Neubaugebäudes (Baujahr ca. 1955) ohne Lift gelegene 2-Zimmerwohnung wurde im Jahr 2018 generalrenoviert und durch Ausbau der Dachschrägen vergrößert, mit folgender

Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer, Wohn-& Esszimmer (ca. 36m²) mit Ausgang auf eine gartenseitige Südterrasse (ca. 5m²), Schlafzimmer (ca. 14m²) mit anschließendem Schrankraum (ca. 3m²), modern eingerichtete Einbauküche (ca. 7m²) mit Fenster,

Badezimmer mit Eckbadewanne und WC sowie Fenster.

Ausstattung:

- die Wohnung präsentiert sich nach einigen Jahren der Vermietung in gutem Zustand

- in den Wohnräumen massiver Eichen-Parkettboden

- Küche und Sanitärräume weiß verfliest

- Küche mit weißen Fronten und Einbaugeräten (E-Herd/ Gaskochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle)

- Isolierglasfenster, Velux-Dachflächenfenster mit Außenrollos

- Gas-Etagenheizung (Marke: Vaillant)

Die Wohnung liegt im 2.Stock - jedoch ohne Lift - des familiären Gebäudes mit nur 7 Wohnungen.

Hinter dem Haus befindet sich ein ansteigender, über 1.000m² großer, romantischer Garten, der parzelliert wurde und von dem jeder Wohnung ein Teil zugeordnet ist.

Top 7 hat im mittleren Bereich einen Anteil von ca. 119m² Gartenfläche.

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich am Kaasgraben, in einer grünen und ruhigen Cottagelage zwischen Sievering und Grinzing.

Öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinie 38 und die Buslinien 38A & 39A gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten und alle Nahversorger sind am Sieveringer Platz und im Zentrum Grinzings (ca. 20min zu Fuß) zu finden.

Die Nähe zu den umliegenden Heurigen und Weingärten sowie dem Wiener Wald, lädt zu Ausflügen und sportlicher Betätigung ein.

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: Euro 149,00 (brutto)

Kleinere Reparaturen werden anteilig über die Betriebskosten laufend verrechnet.

Die Reparaturrücklage ist mit Euro 55.100,00 per Juni 2025 dotiert.

360° Tour:

https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ9CW

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap