

# **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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	119,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 244,30 kWh / m <sup>2</sup> * 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











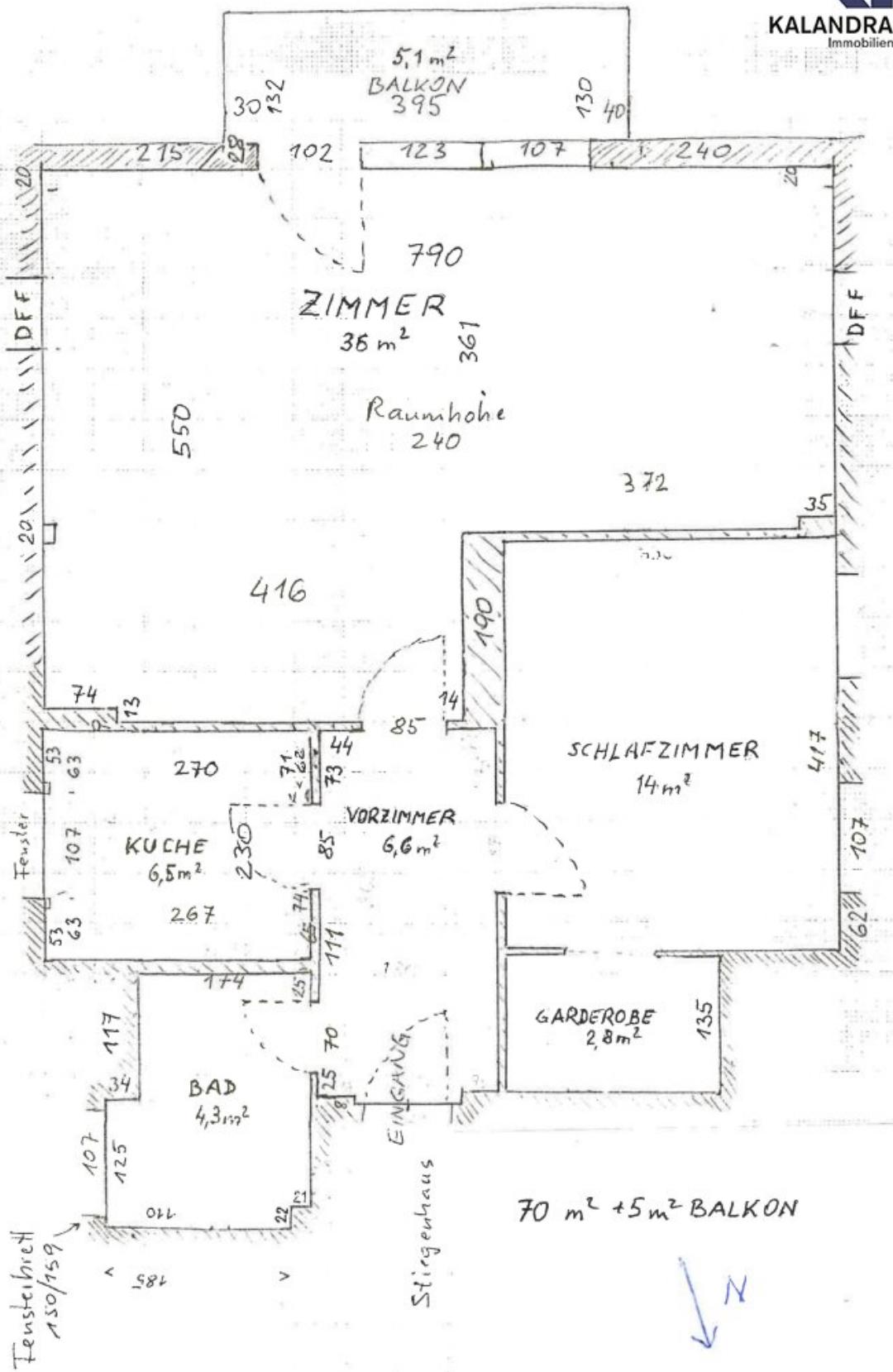






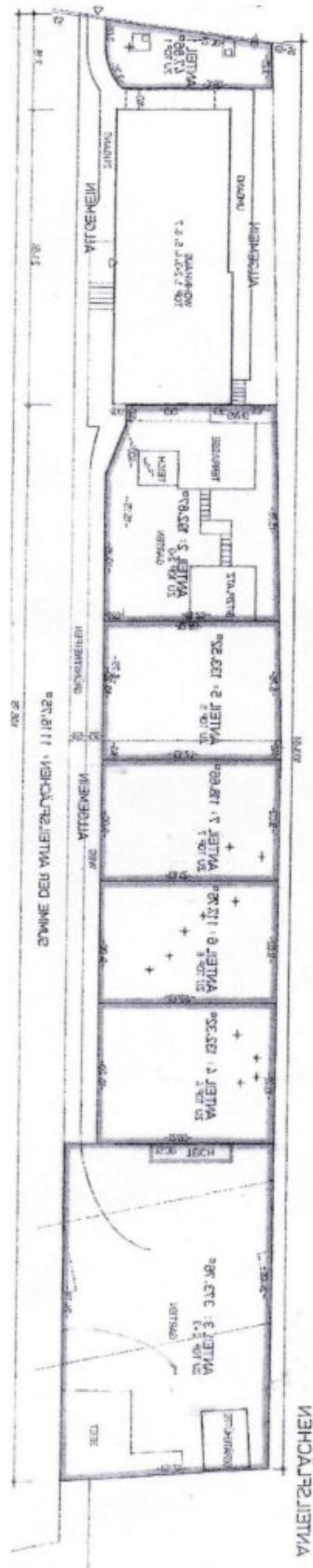


KALANDRA  
Immobilien





KALANDRA  
Immobilien



# 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. 36m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine gartenseitige Südterrasse (ca. 5m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 14m<sup>2</sup>) mit anschließendem Schrankraum (ca. 3m<sup>2</sup>), modern eingerichtete Einbauküche (ca. 7m<sup>2</sup>) 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 verfliesst
- Küche mit weißen Fronten und Einbaugeräten (E-Herd/ Gaskochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle)
- Isolierglasfenster, Velux-Dachflächenfenster mit Außenrolllos
- 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 1.000m<sup>2</sup> 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. 119m<sup>2</sup> 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