

**360° TOUR// GARTEN-BALKON-MIETWOHNUNG nahe  
SONNBERGMARKT // APARTMENT next to "SONNBERG  
MARKET"**



**Objektnummer: 18516**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	71,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 27,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.765,94 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.605,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,40 €
<b>USt.:</b>	160,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

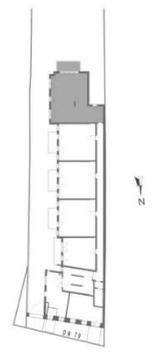




Top 9 1. Stock  
Wohnnutzfläche: 71,37 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,20 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHTSPLAN





KALANDRA  
Immobilien



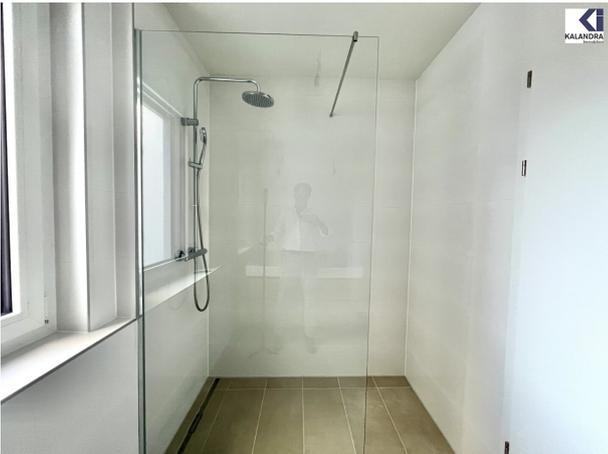
KALANDRA  
Immobilien

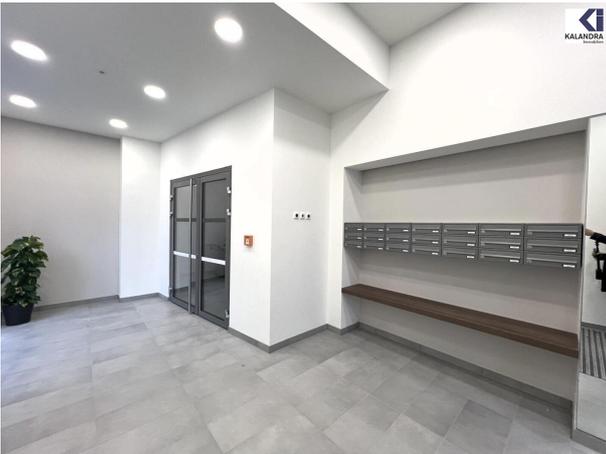


KALANDRA  
Immobilien

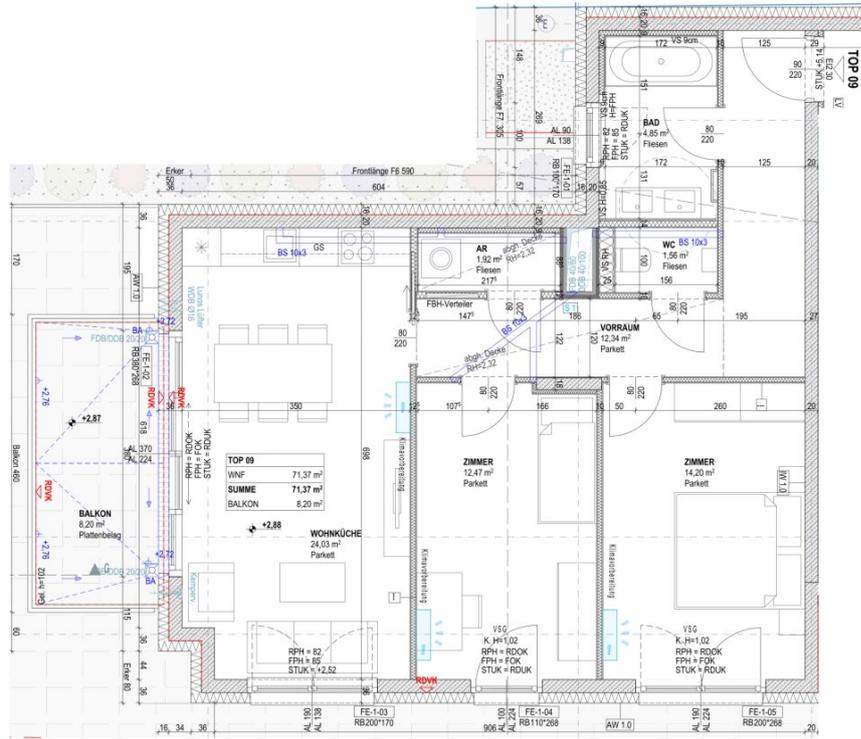












Für die technische Richtigkeit der Ausführung haftet ausschließlich die ausführende Firmen-Naturmaß nehmen! Käten Prüfen!

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
0	20.10.2023	Siehe Änderungswolken	D	23.08.2024	Siehe Änderungswolken
A	18.12.2023	Siehe Änderungswolken			
B	08.05.2024	Siehe Änderungswolken			
C	27.05.2024	Siehe Änderungswolken			

POLIERPLAN		M 1:50	PLANNUMMER		
Weinberggasse 79 1190 Wien		+0,00 • +18,37 Ü.NR.NÜLL	Polierplan 1. Stock, TOP 09		
PROJ. NR.	PLAN. NR.	MASSTAB	BEARBEITER	PLOT-DATUM	
2101	2101_S2_50-A3-09	1:50	DK/JA/AD	26.08.2024	
PROJEKTION	INDEX				
26.08.2024	D				

# Objektbeschreibung

BALKON-APARTMENT in sonniger GRÜNLAGE

Diese 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 1.Liftstock eines luxuriösen Neubaugebäudes (Baujahr 2024) und bietet folgende

Raumaufteilung:

Wohnfläche 72m<sup>2</sup> & 8m<sup>2</sup> Balkon

zentraler Vorraum (ca. 6m<sup>2</sup>), Wohnzimmer mit offener Wohnküche (ca. 24m<sup>2</sup>) mit Balkon und gartenseitiger Orientierung, 2 Schlafzimmer (ca. 12m<sup>2</sup>& 14m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Dusche (ca. 5m<sup>2</sup>), separates WC.

Eine kleine ca. 20m<sup>2</sup> Gartenparzelle ist ebenso in der Miete inbegriffen.

Ausstattung:

- Erstbezug
- in den Wohnräumen Parkettboden
- Sanitärräume mit Feinsteinzeug verflies
- komplette Einbauküche
- elektrische Außenrollos
- geräumiges Kellerabteil
- Hauszentrheizung (Fernwärme)

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz , der für Euro 180,00 brutto monatlich angemietet werden kann.

Monatliche Kosten:

Warmwasser-Akonto: Euro 10,71 + 10% USt.

Heizkosten-Akonto: Euro 42,82 + 20% USt.

Lage & Infrastruktur:

- in unmittelbarer Nähe befindet sich der Sonnbergmarkt und die Obkirchergasse mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten
- der gegenüber liegende Olympiapark bietet Erholungsmöglichkeiten & Spielplätze für Kinder
- diverse renommierte Schulen und Gymnasien befinden sich in fußläufiger Distanz
- öffentliche Anbindung durch Bus Linien 39A & 35A, Straßenbahn Linie 38 sowie die S-Bahn/ Vorortelinie S45 mit Verbindung zu U4 Heiligenstadt.

Angeboten wird ein auf 3 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

-----

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap