

## **CITYWOHNUNG am MORZINPLATZ // CITY APARTMENT at "MORZINPLATZ"**



**Objektnummer: 18526**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien, Innere Stadt           |
| Baujahr:                      | 1967                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 78,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 103,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,86                            |
| Gesamtmiete                   | 1.637,55 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 1.400,00 €                        |
| Kaltmiete                     | 1.536,81 €                        |
| Betriebskosten:               | 136,81 €                          |
| Heizkosten:                   | 72,55 €                           |
| USt.:                         | 28,19 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

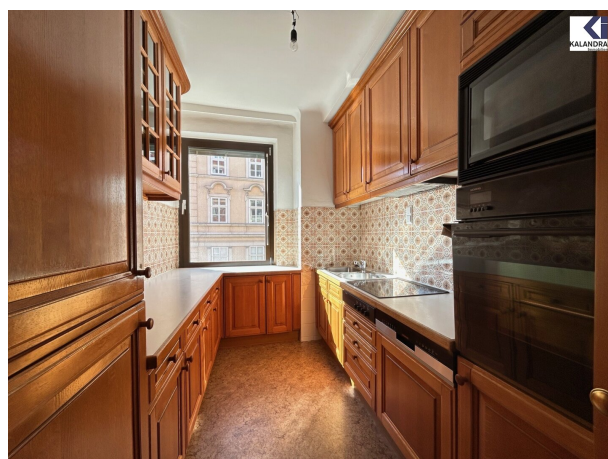
## Ihr Ansprechpartner

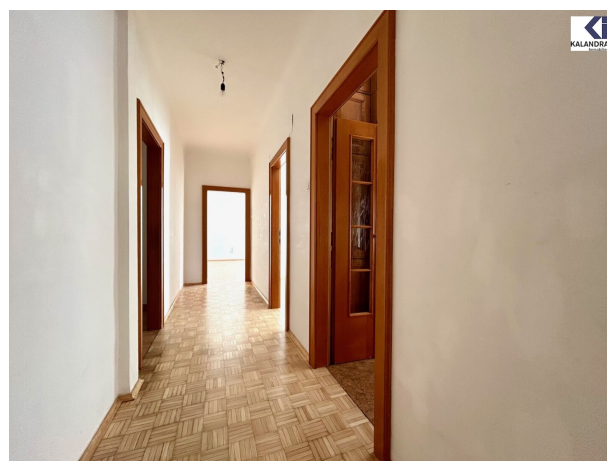


Oliver Kalandra

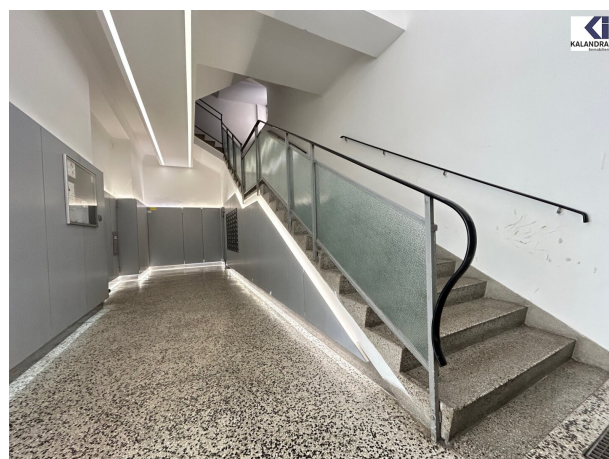
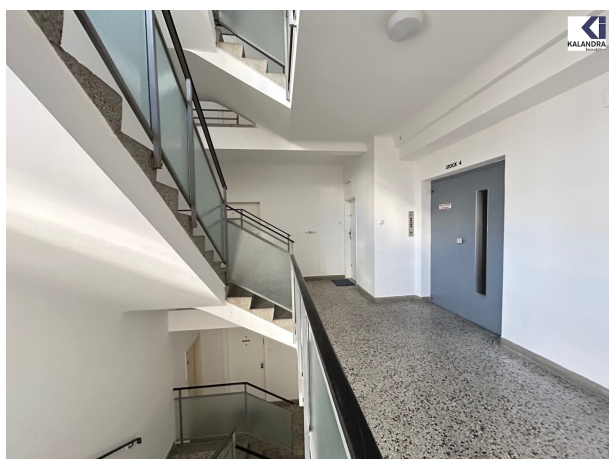


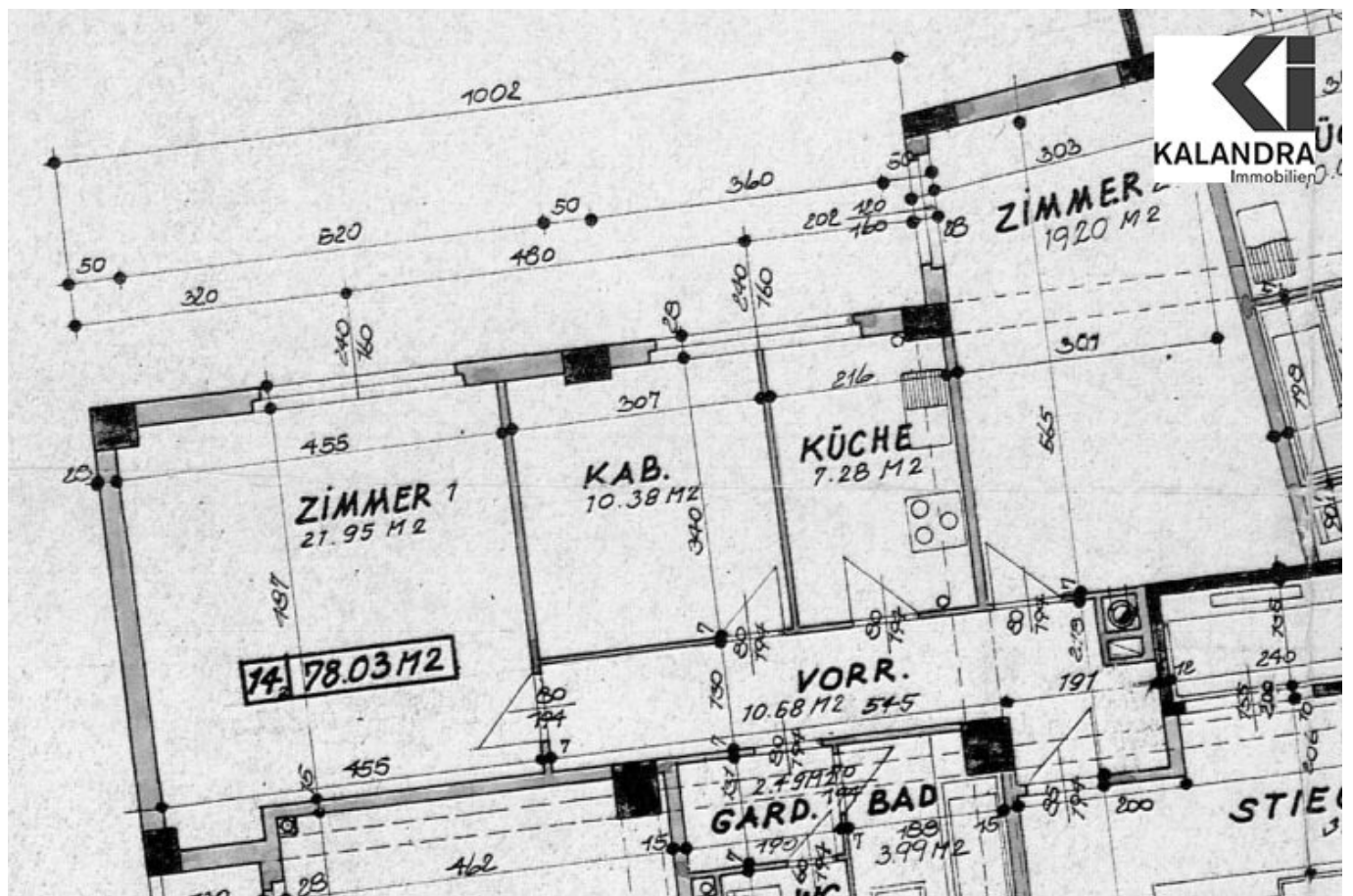












# Objektbeschreibung

## Sonnige NEUBAUMIETWOHNUNG mit DACHTERRASSE

Dieses 3-Zimmer Apartment ist im 4.Liftstock eines Neubaugebäudes aus Mitte der 60er-Jahre gelegen, das über eine weitläufige, begrünte **Flachdachterrasse im 12.Stock** mit **360° Grad Fernblick** über die Stadt, zur allgemeinen Benützung verfügt.

### Raumaufteilung:

zentraler Vorraum/ Flur, ein südseitiges Wohnzimmer (ca. 22m<sup>2</sup>), zwei Schlaf-/ Zimmer (ca. 10m<sup>2</sup> & 19m<sup>2</sup>), Küche (ca. 7m<sup>2</sup>), ein Duschbad (ca. 4m<sup>2</sup>) und separates WC.

Über das Stiegenhaus ist mit dem Lift die für Hausbewohner benützbare Dachterrasse erreichbar, die liebevoll begrünt und mit verschiedenen Sitzecken zum Verweilen einlädt.

### Ausstattung:

- in den Wohnräumen Eichen-Stabparkettboden
- Sanitärräume verflies
- komplette Kücheneinrichtung mit Einbaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, alle Marke: Siemens)
- Isolierglas-Verbundfenster
- Hauszentralheizung (Fernwärme)
- trockenes Kellerabteil (ca. 4m<sup>2</sup>) und allgemeiner Fahrradabstellraum

Garagenplätze können bei Bedarf in zwei öffentlichen Garagen in der Nachbarschaft angemietet werden.

In der angegebenen Gesamtmiete ist ein Heiz- & Warmwasser Akontobetrag von Euro 87,00 (brutto) enthalten.

Angeboten wird ein auf bis zu **5 Jahre befristetes** Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

Lage & Infrastruktur:

Die Straßenbahnlinie 1 und Buslinie 2A befindet sich keine 50 Meter entfernt.

Die U-Bahnstationen "U1-Schwedenplatz" und "U4-Rossauer Lände" erreicht man in nur wenigen Gehminuten.

Die Shuttle-Bus Station (Vienna Airport Lines) zum Flughafen-Wien ist 2 Gehminuten entfernt.

Diverse Gastronomielokale, Bars und Restaurants sowie Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der unmittelbaren Nachbarschaft zu finden.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ968>

---

## **SUNNY APARTMENT with ROOF-TOP TERRACE**

This 2-bedroom apartment is located on the 4th floor (with elevator) of a modern building from the mid-60ties, which features a spacious roof-top terrace on the 12th floor for common use, offering 360° panoramic views of the city.

**Layout:**

central ante room/ hallway, a south-facing living room (approx. 22m<sup>2</sup>), two bedrooms (approx.

10m<sup>2</sup> & 19m<sup>2</sup>), a kitchen (approx. 7m<sup>2</sup>), a shower bathroom (approx. 4m<sup>2</sup>) and a separate toilet.

With the elevator one reaches via the common staircase the roof terrace which is useable by residents, lovingly landscaped and featuring various seating areas.

### **Equipment & features:**

- in the living rooms oak strip parquet flooring
- tiled bathrooms
- fully equipped kitchen with built-in appliances (electric stove/ ceramic hob, dishwasher, fridge/ freezer, microwave, brand: Siemens)
- insulated glass composite windows
- central heating system (district heating)
- dry basement compartment (approx. 4m<sup>2</sup>) and shared bicycle storage room

If required, garage spaces can be rented in two public garages in the neighborhood.

The stated total rent includes a heating and warm water ahead payment of Euro 87.00 (gross).

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

### **Location & infrastructure:**

Tram line 1 and bus line 2A are less than 50 meters away, the subway stations "U1-Schwedenplatz" and "U4-Rossauer Lände" are just a few minutes walk in distance.

The shuttle bus station (Vienna Airport Lines) to Vienna's airport is a two-minutes walk.

Various gastronomic places, restaurants and bars, as well as supermarkets and shops for daily needs can be found in the immediate vicinity.

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ968>

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap