

## 360 TOUR // REPRÄSENTATIVE COTTAGE-VILLA



**Objektnummer: 16397**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	412,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,58
<b>Gesamtmiete</b>	9.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.830,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.090,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.260,00 €
<b>USt.:</b>	909,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**







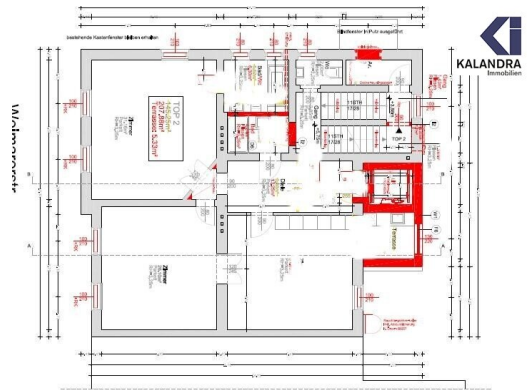
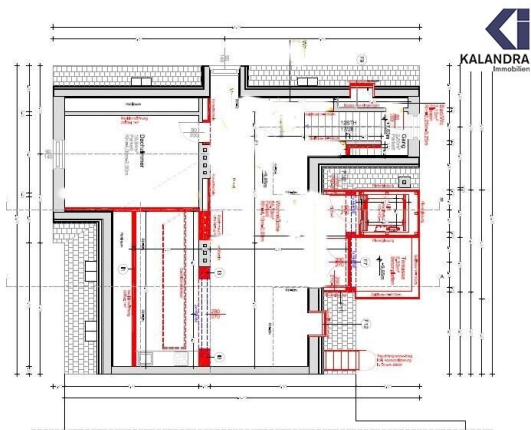
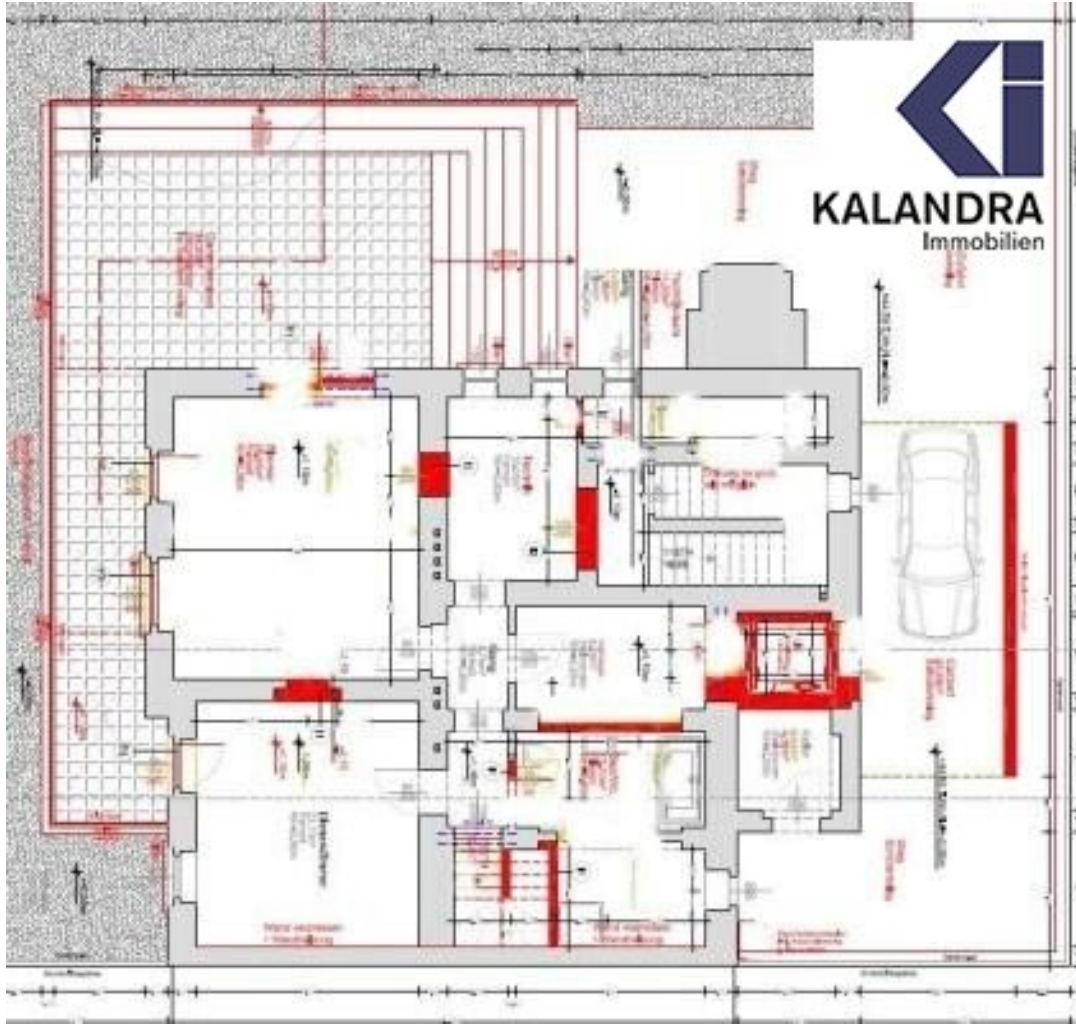












# Objektbeschreibung

## GENERALSANIERTE ALTBAU-VILLA

Diese auf 3 Etagen einer familiären Cottagevilla gelegene Altbaumaisonetten sind derzeit in 2 Etagen geteilt, allerdings durch ein gemeinsames Stiegenhaus sowie mit einem Lift verbunden und gliedern sich wie folgt:

Raumaufteilung:

Hochparterre:

großes Vorzimmer mit Lift zum Erdgeschoß, Wohnzimmer (ca. 32m<sup>2</sup>), große Wohnküche (ca. 27m<sup>2</sup>), Eß-/ Schlafzimmer (ca. 26m<sup>2</sup>),

Garderobe mit anschließendem Duschbad und Gäste-WC, von der Wohnküche führt eine Innenstiege in das

Erdgeschoß:

2 Schlafzimmer (ca. 30m<sup>2</sup> & 23m<sup>2</sup>) mit Ausgang in den Garten, Wannenbad mit separater Dusche und WC (ca. 15m<sup>2</sup>), Technikraum.

1.Stock:

Gang, großes Vorzimmer mit Lift zum Erdgeschoß, 3 große Zimmer (ca. 31m<sup>2</sup>, 26m<sup>2</sup> & 32m<sup>2</sup>), Wannenbad mit WC, Abstellraum/ Garderobe, Gäste-WC, vom Gang führt eine Innenstiege ins

Dachgeschoß:

60m<sup>2</sup> großer Wohnraum mit offen gestalteter Küche und Ausgang auf eine ca. 5m<sup>2</sup> große, ostseitige Terrasse, ein Schlafzimmer (ca.19m<sup>2</sup>), Duschbad mit WC;

der Lift führt mit Zugangsschlüssel direkt in den Wohnbereich.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend klassischer, renovierter Eichen-Parkettboden,
- Flügeltüren,
- Einbauküchen mit Geräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Eiskasten) wird nach Absprache mit Mieter eingebaut,
- Naßräume mit Feinsteinzeug verflies,et,
- Lift mit Direktfahrt in die Wohnebene.

Ein freistehender Parkplatz ist in der Gesamtmiete inkludiert.

Ein Parkplatz (Carport) ist in der Gesamtmiete inkludiert.

Ein Garten mit ca. 800m<sup>2</sup> steht zur Verfügung.

Anmietbar ab März/ April 2026

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap