

**ERSTBEZUG - GENERALRENOVIERTE  
LUXUS-STILWOHNUNG / FIRST LETTING - FULLY  
RENOVATED CLASSIC LUXURY APARTMENT**



**Objektnummer: 18559**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	171,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Gesamtmiete</b>	4.919,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.139,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.472,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,44 €
<b>USt.:</b>	447,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

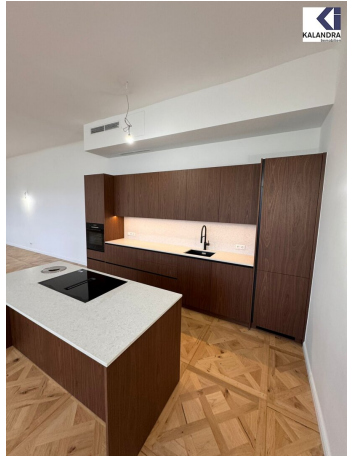
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

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











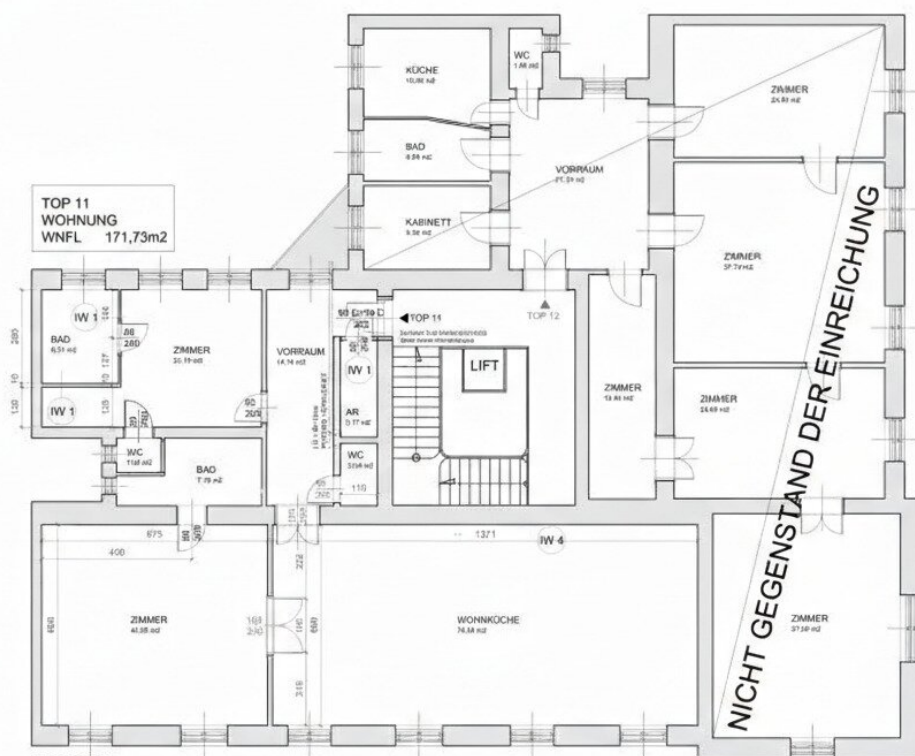












3 STOCK

PROJEKT:

BAULICHE ÄNDERUNGEN TOP 11

# Objektbeschreibung

## LUXURIÖSE ALTBAUMIETWOHNUNG am SCHMERLINGPLATZ

Im 4.Liftstock eines stilvollen Palaisgebäudes, in unmittelbarer Lage zu Ringstraße und dem Parlament, an einem Park gelegen, bietet diese aufwändig generalrenovierte und geräumige 3-Zimmer Wohnung folgende

### Raumaufteilung:

Vorraum (ca. 15m<sup>2</sup>), Gäste-WC, Wirtschafts-/ Abstellraum, 76m<sup>2</sup> großes Wohn- & Esszimmer mit offener Wohnküche mit südwestseitigem Blick über den begrünen Schmerlingplatz, anschließendes Schlafzimmer (ca. 41m<sup>2</sup>) mit en-suite Badezimmer (ca. 7m<sup>2</sup>) mit walk-in Dusche, Doppelwaschtisch und WC, ein weiteres hofseitiges Schlafzimmer (ca. 20m<sup>2</sup>) mit Schrankraumnische, anschließendes Badezimmer (ca. 7m<sup>2</sup>) mit walk-in Dusche und separates WC.

### Ausstattung:

- generalrenovierter Erstbezug
- in den Wohnbereichen neu verlegter, massiver Eichen-Tafelparkettboden
- Sanitärräume mit großflächigen Feinsteinzeugplatten, Spiegeln, Design-Waschtischen und Design-Armaturen ausgestattet
- Designeinbauküche mit Kochinsel und Einbaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld mit integriertem Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, alle Marke: BOSCH)
- decken-integrierte Raum-Klimatisierung
- renovierter Kachelofen im großen Master-Schlafzimmer
- Gas-Etagen-Fußbodenheizung (individuell je Raum regulierbar)
- trockenes, geräumiges Kellerlagerabteil (ca. 15m<sup>2</sup>)

Kautionsbetrag: Euro 15.000,-

Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

---

## **LUXURIOUS CLASSIC STYLE APARTMENT at "SCHMERLINGPLATZ"**

This extensively renovated and spacious 3-room apartment, located on the 4th floor (accessible by elevator) of a stylish palatial building, in close proximity to the "Ringstrasse" and the Parliament building and bordering a park offers the following:

### **Layout:**

entrance hall (approx. 15m<sup>2</sup>), guest toilet, utility/ storage room, spacious living and dining room with open-plan kitchen (approx. 76m<sup>2</sup>) and southwest-facing views over "Schmerlingplatz", adjoining bedroom (approx. 41m<sup>2</sup>) with en-suite bathroom (approx. 7 m<sup>2</sup>) featuring a walk-in shower, double vanity, and toilet, further a courtyard-facing bedroom (approx. 20m<sup>2</sup>) with a walk-in closet corner, adjoining bathroom (approx. 7m<sup>2</sup>) with a walk-in shower and separate toilet.

### **Features:**

- completely renovated, brand new apartment - first letting
- in the living areas newly laid solid oak parquet flooring
- bathrooms equipped with large-format porcelain stoneware tiles, mirrors, design washbasins and design faucets
- fitted design kitchen with built-in appliances (electric oven/ ceramic cooktop with integrated extractor hood, refrigerator/ freezer, dishwasher, all brand: "BOSCH")
- ceiling-integrated air conditioning

- renovated tiled stove in the master bedroom
- individual gas-heating system/ underfloor heating (individually adjustable in each room)
- dry, spacious basement storage unit (approx. 15 m<sup>2</sup>)

Deposit amount: Euro 15,000,-

A lease contract with a limited duration of 5-years and a one-year waiver of termination by the tenant is been offered.

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap