

## 360 TOUR // GENERALSANIERTE DESIGN-ALTBAUWOHNUNG



**Objektnummer: 18525**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	3.999,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.949,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	397,81 €
<b>USt.:</b>	49,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Robin Kalandra**

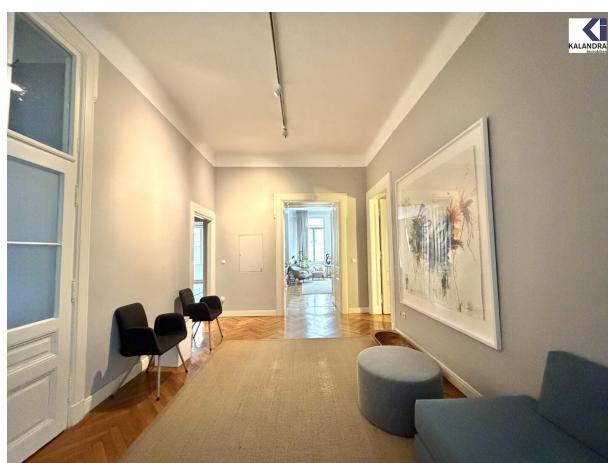
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien















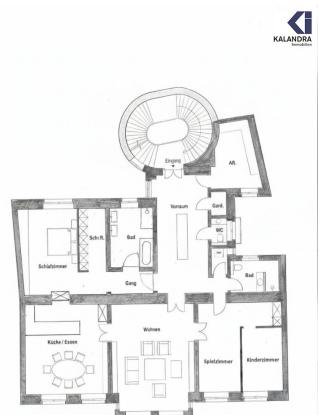
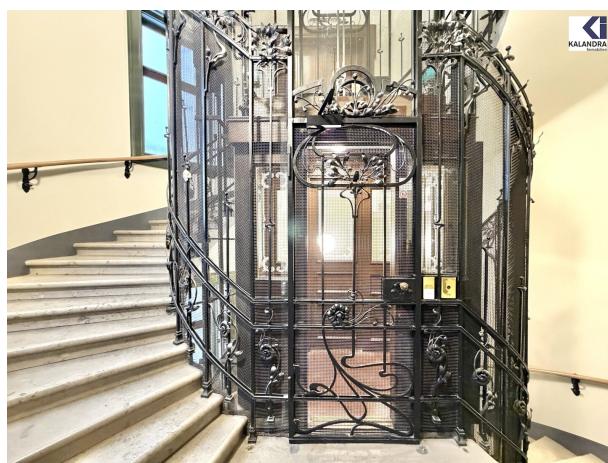
KALANDRA  
Immobilien

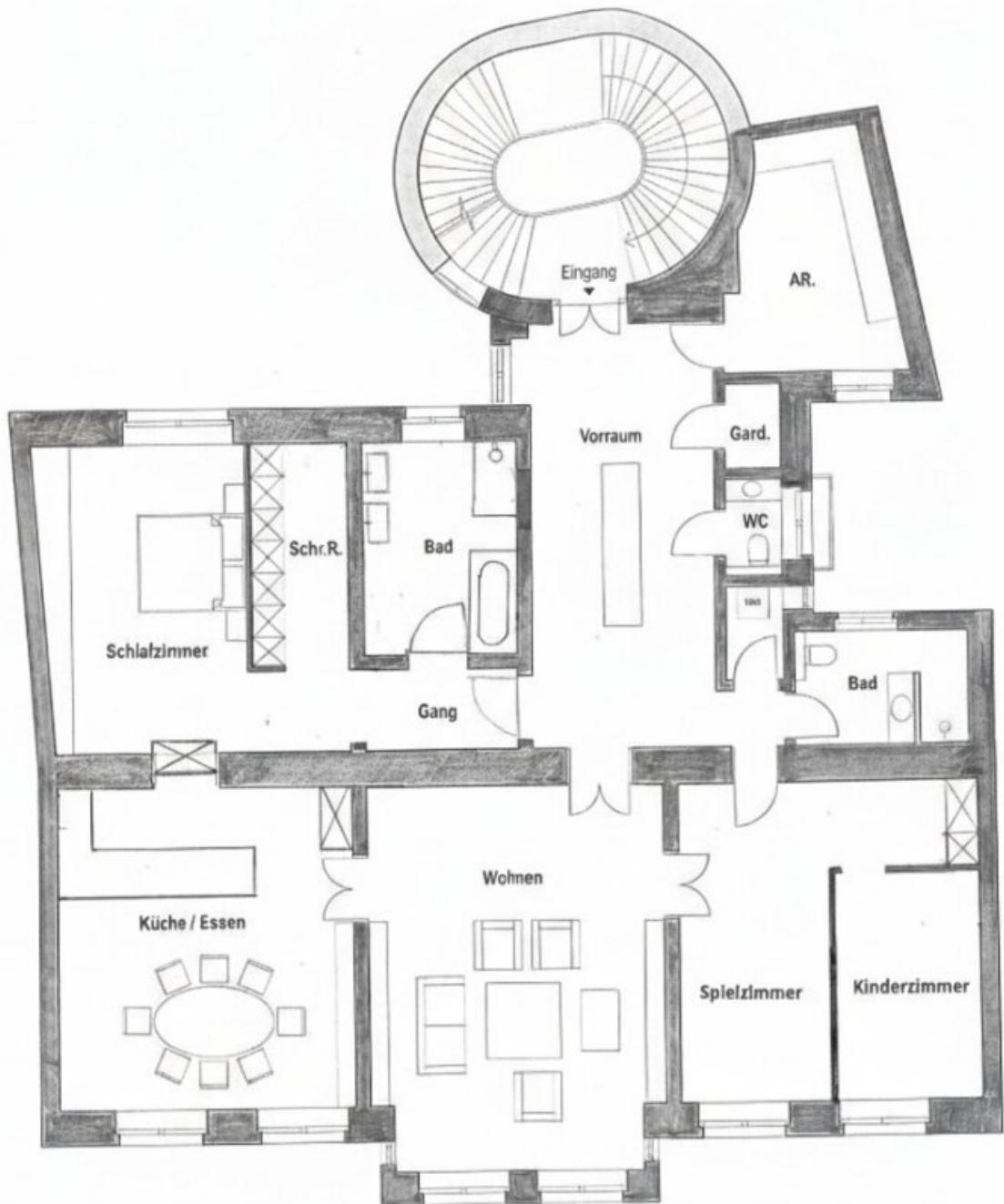


KALANDRA  
Immobilien



KALANDRA  
Immobilien





# Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten innerstädtischen Wohngegenden gelegen, verbindet diese außergewöhnliche Wohnung urbanes Flair mit höchster Lebensqualität. Die ruhige und dennoch zentrale Lage bietet fußläufige Erreichbarkeit zu erstklassigen Restaurants, Boutiquen und kulturellen Einrichtungen. Historischer Charme trifft hier auf moderne Infrastruktur und ein urbanes Lebensgefühl.

## Raumaufteilung

- **Vorraum** mit Garderobe
- **Großzügiger Wohnsalon** als repräsentativer Mittelpunkt der Wohnung
- **Küche und Essbereich** mit ausreichend Platz für gesellige Runden
- **Master-Schlafzimmer** mit angrenzendem Schrankraum und en-suite **Badezimmer**
- Zwei weitere Zimmer – ideal als **Kinderzimmer** und **Spiel- oder Arbeitszimmer** nutzbar
- Zweites **Badezimmer** sowie separates **Gäste-WC**
- **sehr großer Schrankraum & Abstellraum (AR)** für zusätzlichen Stauraum

## Ausstattung

im Jahr 2019 wurde ein neues (zweites) Bad mit Fussbodenheizung und eine neue Küche eingebaut. Der Umbau ist sehr hochwertig und beinhaltet auch eine Klimaanlage, ein Erco-Lichtsystem, Einbau-Bücherregale, einen Schrankraum, und einen komplett ausgestatteten sehr großen Abstellraum (links von der Eingangstür).

- Edle Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung in beiden Badezimmern
- Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente
- Voll ausgestattete Küche mit modernster Technik

- Historischer Altbaucharme mit hohen Decken und stilvollen Details
- Schrankraum & Abstellraum mit hochwertigen Tischlereinbaumöbeln

Zuzüglich kann um ca EUR 300 für einen Garagenplatz in der Nähe ( 2min ) angemietet werden, muss aber nicht in Anspruch genommen werden.

Beziehbar April 2026.

## **Infrastruktur**

Die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Innenstadtlage ermöglicht zudem ein urbanes Lebensgefühl mit kurzen Wegen zu Kultur, Freizeit und Erholung.

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 <500m  
 Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <500m  
 Höhere Schule <1.500m

### **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