

## **360 TOUR - PENTHOUSE mit TERRASSE NAHE UNIQA-TOWER**



**Objektnummer: 18560**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	105,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.790,50 €
<b>Kaltmiete</b>	4.162,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	291,98 €
<b>USt.:</b>	37,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

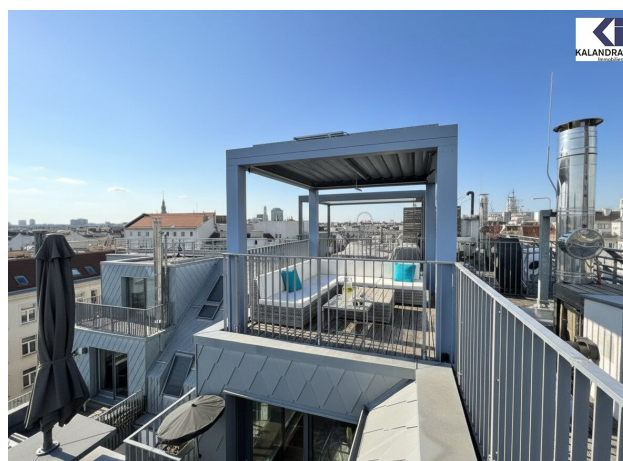
## Ihr Ansprechpartner



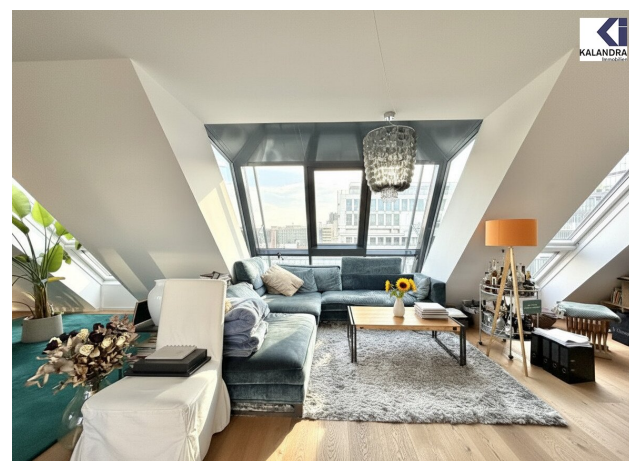
**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

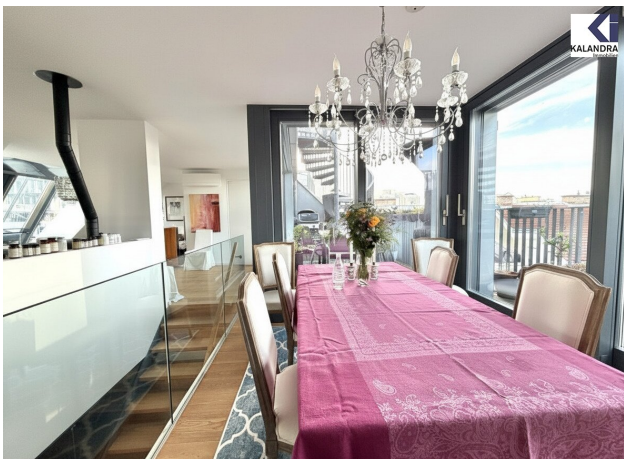








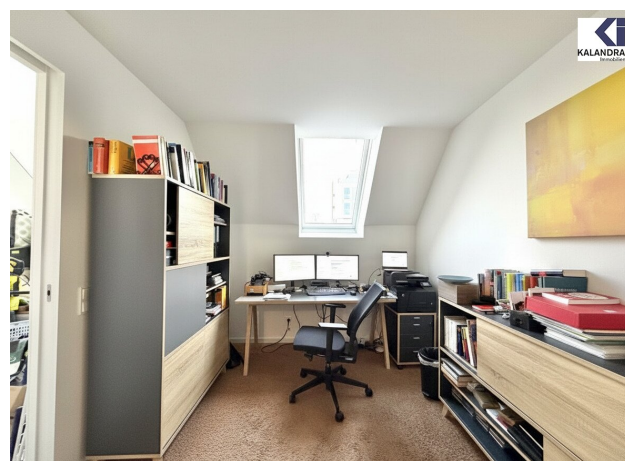


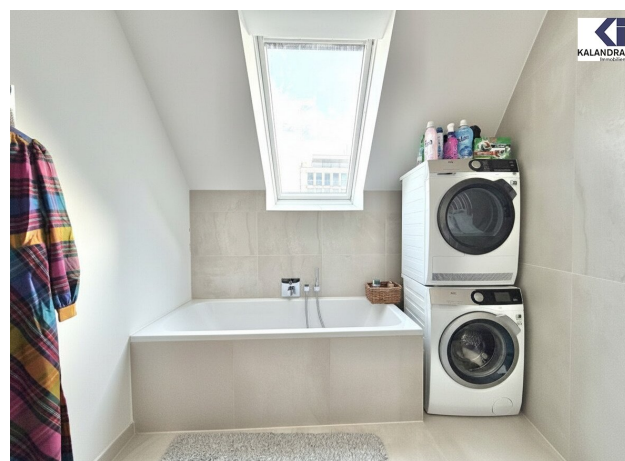
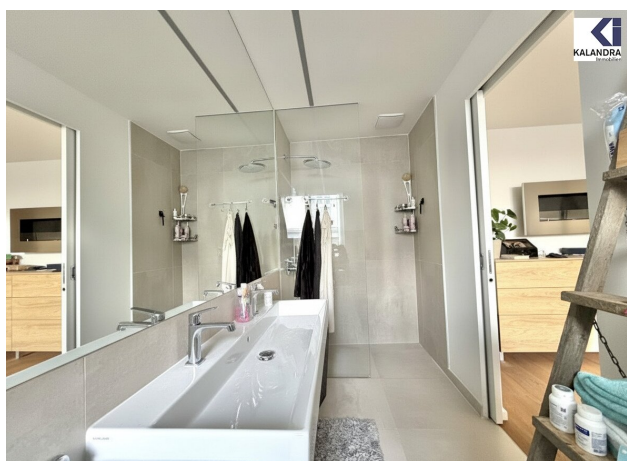




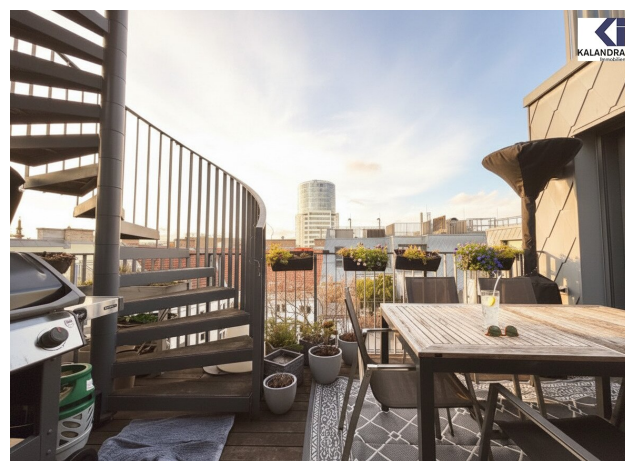




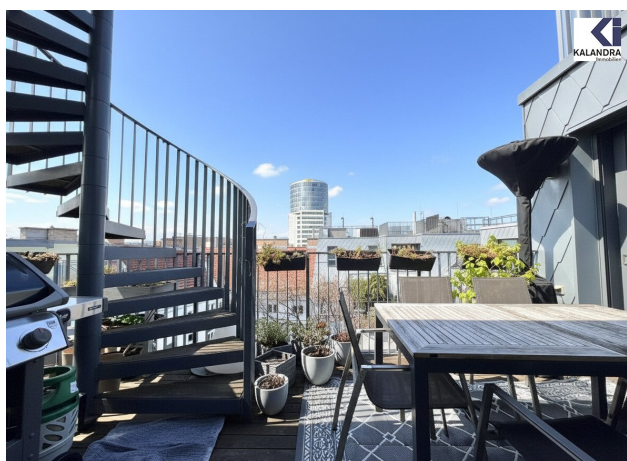




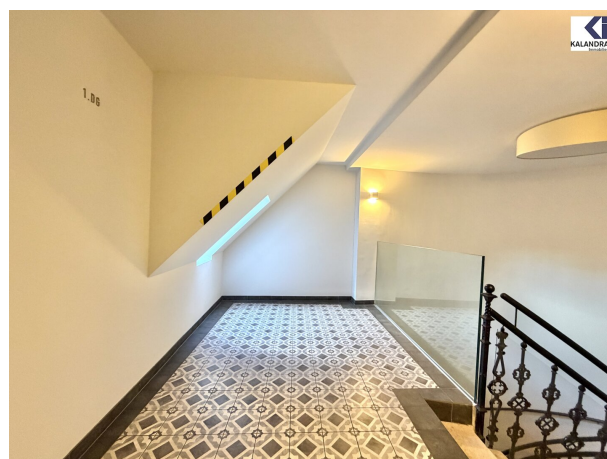
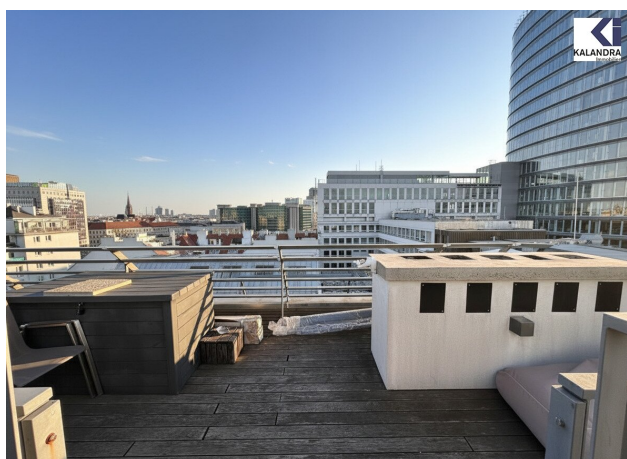
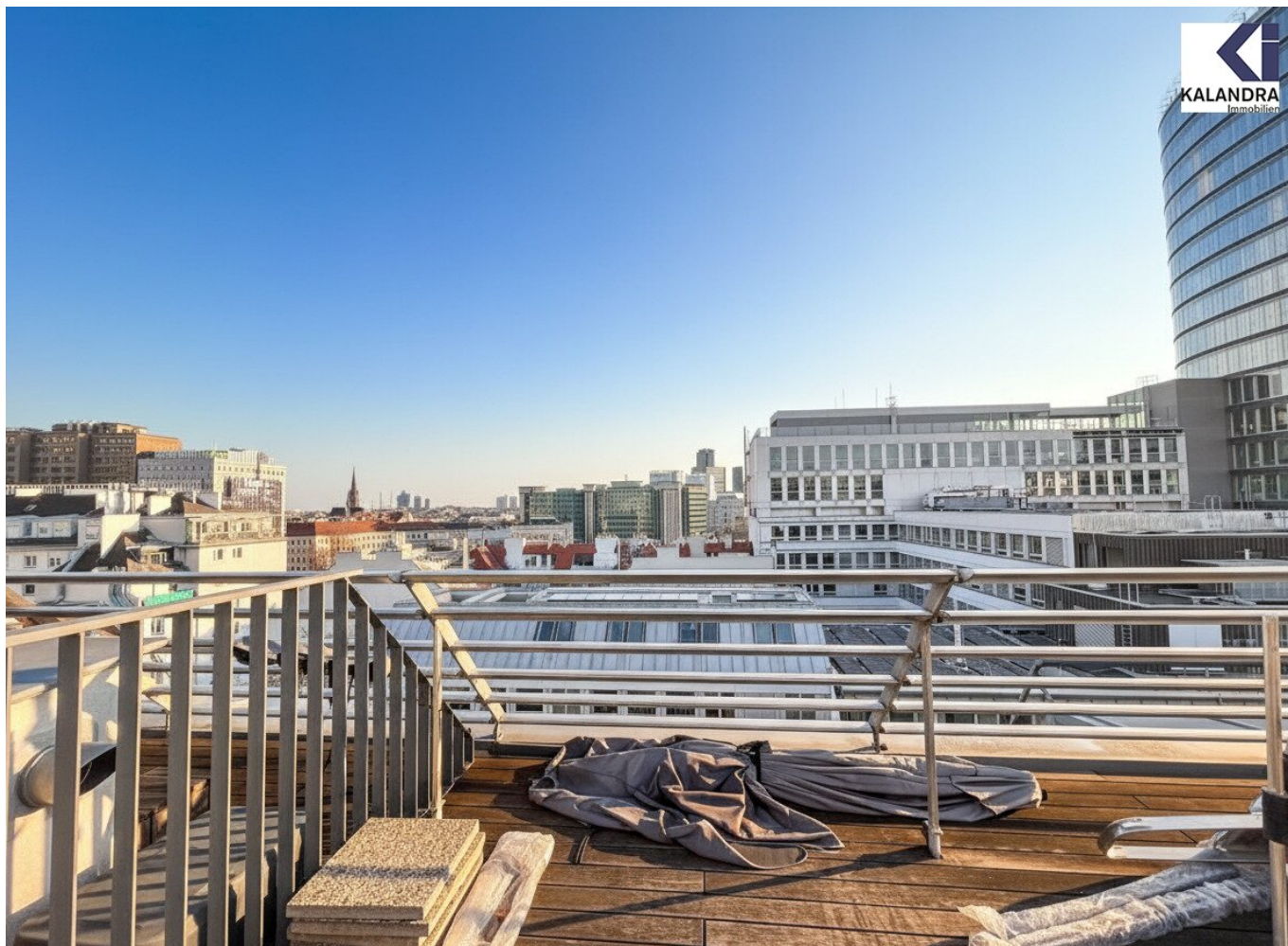












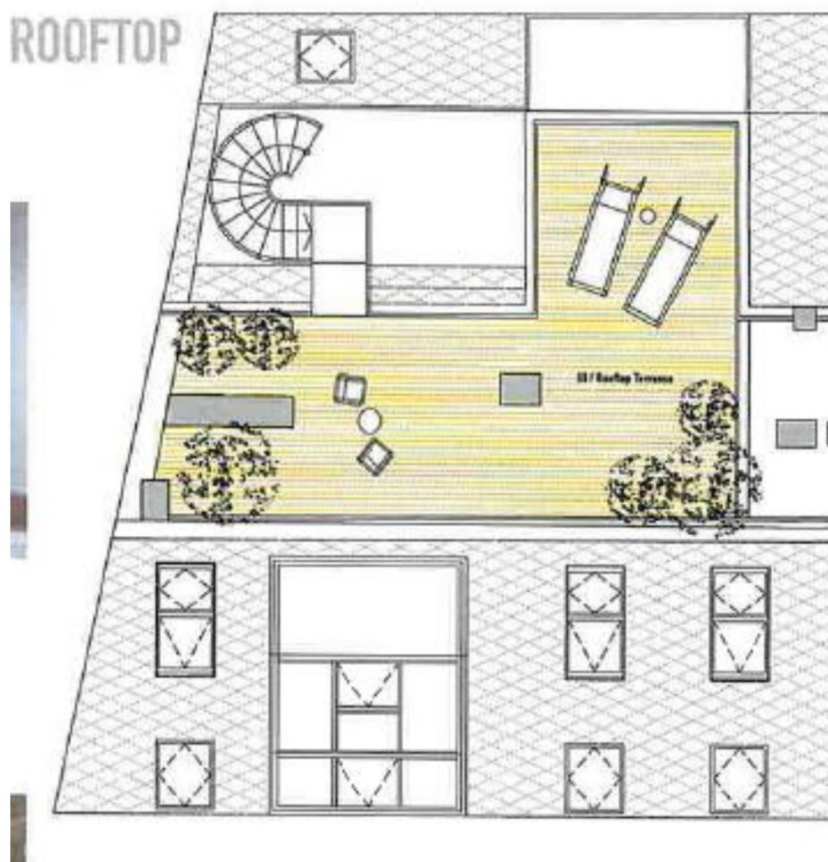








ROOFTOP











# Objektbeschreibung

## DACHGESCHOßWOHNUNG NAHE PRATERSTRASSE

Die Wohnung liegt in einem exklusiv ausgebauten Dachgeschoß (BJ 2020) eines generalsanierten Jahrhundertwendehauses mit Panoramablick über die Stadt bis zum Kahlenberg und Leopoldsberg.

### Wohn- & Flächenangaben

- Wohnnutzfläche: 146,00 m<sup>2</sup>
  
- Terrassen gesamt: 56,57 m<sup>2</sup>
  - Terrasse 1: 12,86 m<sup>2</sup>
  - Terrasse 2: 4,13 m<sup>2</sup>
  - Rooftop-Terrasse: 39,58 m<sup>2</sup>
  
- Gesamtfläche inkl. Terrassen: 202,57 m<sup>2</sup>
  
- Kellerabteil: 9,09 m<sup>2</sup>
  
- Ebenen: 3 (DG1, DG2, Rooftop)

### Raumaufteilung:

**Ebene 1:**

großzügiges Vorzimmer , zwei Schlafzimmer jeweils mit eigenem Badezimmer, ,Gäste-WC

**Ebene 2:**

großes Wohn-& Eßzimmer mit offen gestalteter Küche und direktem Ausgang auf eine ca. 17m<sup>2</sup> große, innenhof-nordostseitige Terrasse;

**Dachgeschossebene:**

Eine 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Rundumblick über Wien.

Die maßgefertigte Pergola (3×3 m) ist ganzjährig nutzbar:

- verschließbare Glasfronten
- Heizpaneele
- Beschattungssystem
- windgeschützt

**Ausstattung:**

- Landhausdielen in warmen Naturtönen
- Fußbodenheizung, einzeln steuerbar
- Deckenhöhe ca. 2,52 m
- Reduzierte, elegante Linienführung
- Smart-Home-System (Velux Active, Somfy)
- Elektronische Beschattung



## **Komfort & Klima**

- Daikin-Klimaanlage in jedem Raum
- Sicherheitstür
- Rooftop mit Thermoescche-Belag
- Strom- und Wasseranschlüsse im Außenbereich

## **Bäder**

- Marazzi-Feinsteinzeug
  - Hansgrohe Axor Armaturen
  - Walk-In-Duschen, teils Badewanne
  - Edle, klare Gestaltung
- 
- ein trockenes 9m<sup>2</sup> Kellerabteil gehört zu der Wohnung
  - Hauszentralheizung

## **Zusätzliche monatliche Nebenkosten:**

**€ 154,60 inkl. Heizung, Warmwasser, Kaltwasser**

**€ 118–145 pro Monat**, abhängig vom Verbrauch **Strom (Wien Energie)**

Ein **Garagenplatz** ist bei Bedarf um 180,- Euro/ Monat in der Nähe anmietbar.

### **Infrastruktur:**

Die Ferdinandstraße liegt zwischen Donaukanal und Praterstraße, einer der modernsten Stadtachsen Wiens.

Ein Umfeld, das architektonische Qualität, Gastronomie, Kunst und Urbanität verbindet.

- U1 / U2 / U4 in wenigen Minuten erreichbar
- 5 Minuten zum Schwedenplatz
- 10 Minuten zum Stephansplatz
- Nahe Mochi, Café Ansari, Motto am Fluss
- Donaukanal als Naherholungs- und Freizeitachse

Angeboten wird ein auf 5 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 <1.000m  
Krankenhaus <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap