

## 360° TOUR // GERSTHOFER GARTEN- NEUBAUWOHNUNG



**Objektnummer: 12917**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.297,81 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.439,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.907,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	468,10 €
<b>USt.:</b>	390,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

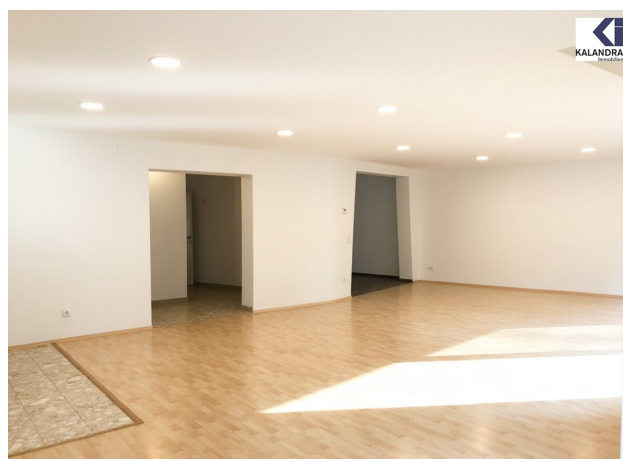
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

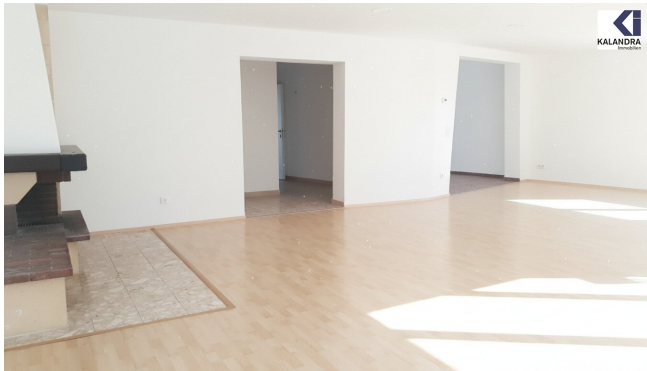


**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

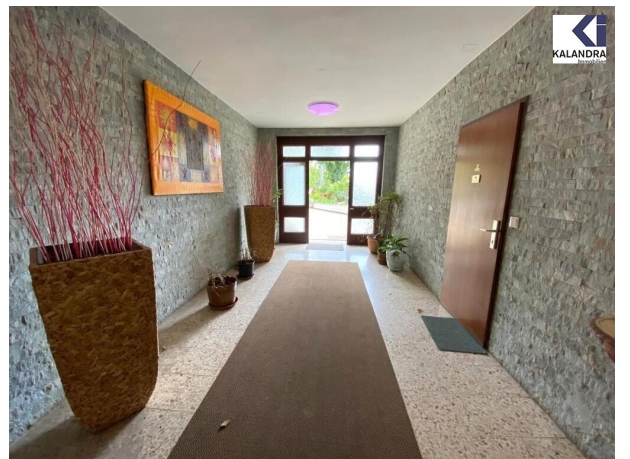








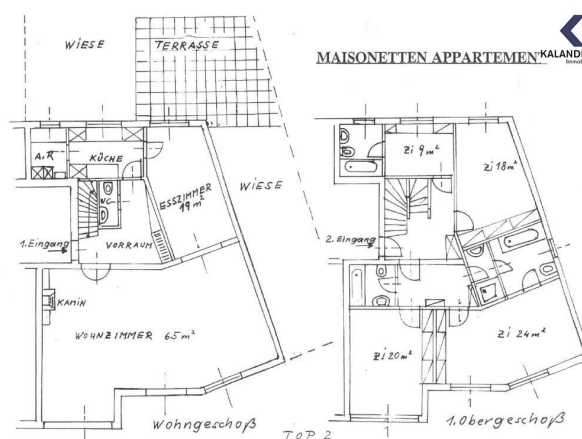


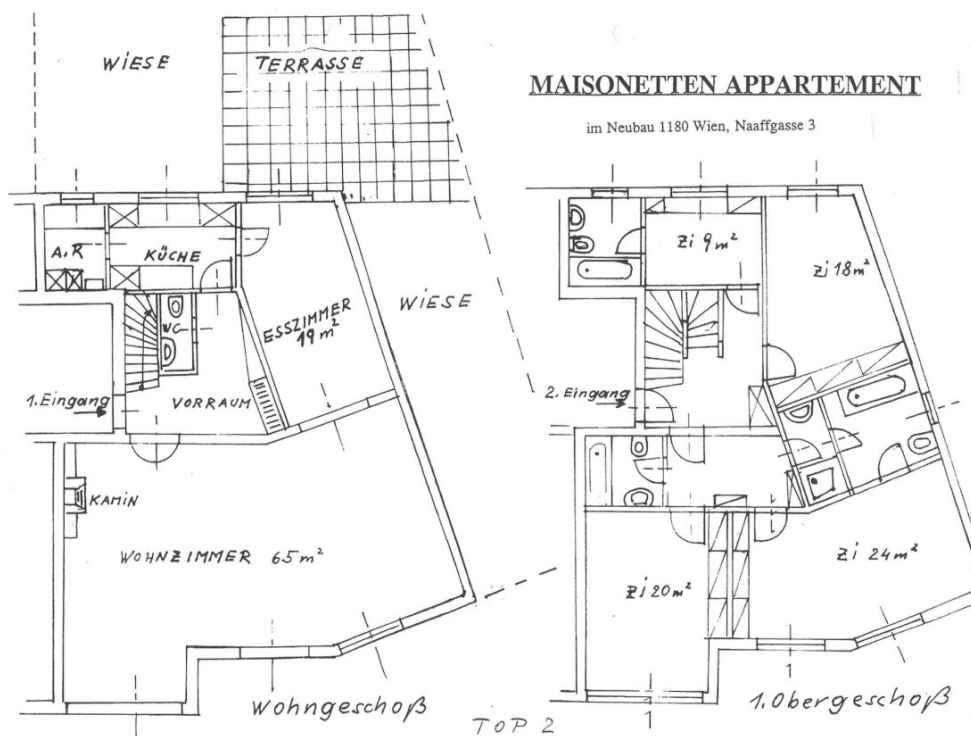












# Objektbeschreibung

NEUBAUMIETWOHNUNG mit TERRASSE und kleinem GARTEN

Diese im Erdgeschoß und 1.Stock eines Neubaugebäudes (BJ. 1981) gelegene Maisonettewohnung bietet auf eine Wohnfläche von ca. 222m<sup>2</sup> folgende

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Vorraum, großer Wohnsalon mit ca. 65m<sup>2</sup> mit offenem Kamin, Eßzimmer (ca.19m<sup>2</sup>) mit Ausgang zu einer ca. 50m<sup>2</sup> großen Gartenterrasse (inkl. Wiesenfläche), große, komplett eingerichtete Küche, anschließender Abstell-/ Wirtschaftsraum, Gäste-WC; vom Vorraum führt eine Marmor-Stiege in die zweite Ebene

Obergeschoß:

zentraler Vorraum (zweiter Eingang), 4 Schlaf-/ Zimmer (ca. 18m<sup>2</sup>, 20m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup>), teilweise ausgestattet mit Einbauschränken, 3 Badezimmer mit je einer Toilette sowie einem separaten Duschbad.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen Fertig-Parkettboden
- 2 Bäder werden neu verflies und ausgestattet
- komplette Einbauküche
- Kabel- & Satelliten-TV
- offener Kamin
- Gas-Etagenheizung

In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein zugehöriger Garagenplatz, der um € 100,- + 20% USt. monatlich angemietet werden kann.

Im Kellergeschoß befindet sich ein trockener Abstellraum.

Ruhige Grünlage am Fuße des Schafberges (Nähe Endstation der Straßenbahnlinie 40, Herbeckstrasse).

Garagenplatz extra dazu zu mieten: EUR 132, inkl. 20 % Ust.

### **Mietbeginn 1. Juli 2026**

Angeboten wird ein langfristiges, auf 5-10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVX0Z>

-----

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 <1.000m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap