

## TERRASSEN-MAISONETTE am SCHAFBERG



**Objektnummer: 12826**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	2.499,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.952,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.272,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,41 €
<b>USt.:</b>	227,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



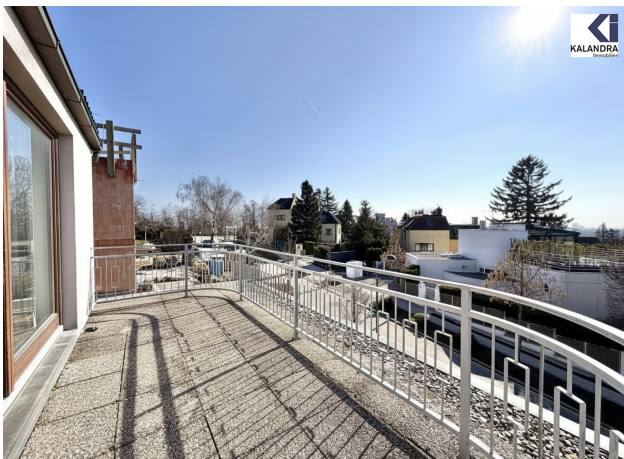
**Mag. Robin Kalandra**

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











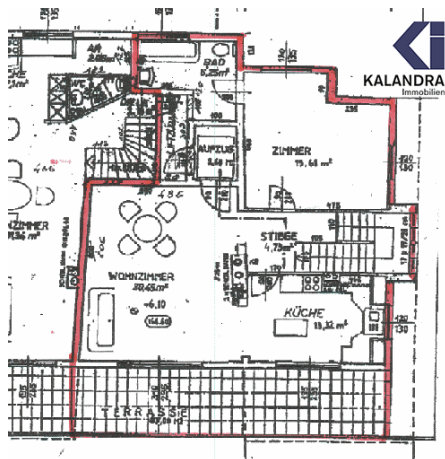
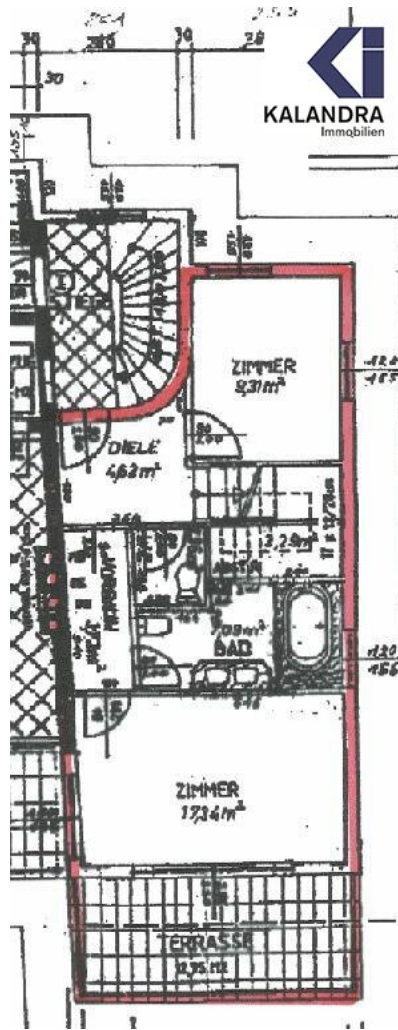










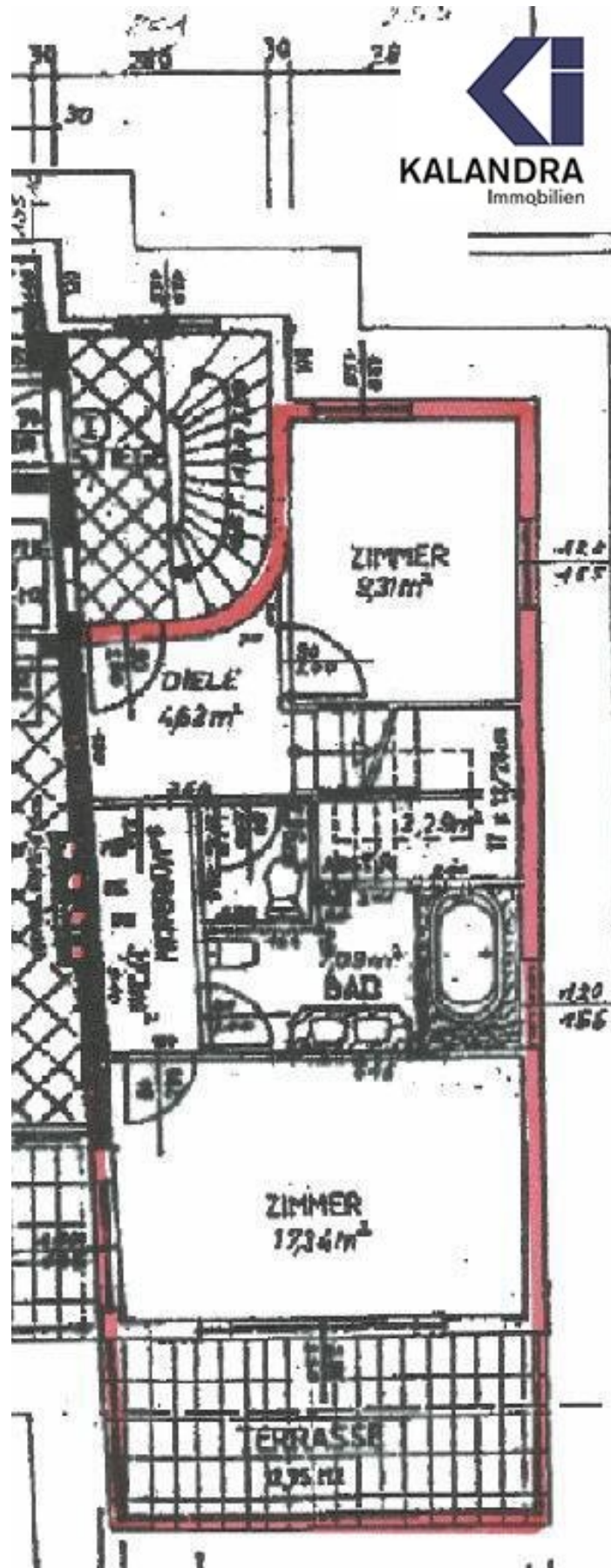








KALANDRA  
Immobilien



# Objektbeschreibung

## TERRASSEN- MAISONNETTEWOHNUNG in HÖHENLAGE

In sonniger Grünlage liegt diese zweigeschoßige Dachgeschoßwohnung in einem Neubaugebäude aus den 80er-Jahren und bietet neben zwei großen Terrassen folgende

Raumaufteilung:

1.Ebene:

zentraler Vorraum, ein Arbeits-/ Wirtschaftsraum (ca. 9m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer (ca. 18m<sup>2</sup>) mit 13m<sup>2</sup> südseitiger Terrasse, großzügiges Wannenbad mit Doppelwaschtisch und WC, separates Gäste-WC, Abstellraum;

2.Ebene:

Diele, Wohn-& Eßzimmer mit offenem Kamin und anschließender, offener Küche (ca. 44m<sup>2</sup>), direkter Ausgang auf eine südseitige Terrasse (ca. 27m<sup>2</sup>) mit Fernblick über Wien, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer (ca.19m<sup>2</sup>), Wannenbad mit WC, Abstellraum.

In diese Ebene gelangt man auch direkt mit dem Personenaufzug.

**Flächen** gem. Plan:

- OG: 46,12 m<sup>2</sup>
- DG: 79,33m<sup>2</sup>
- Summe: 125,45 m<sup>2</sup>
- Terasse OG: 11,3 m<sup>2</sup>

- Terrasse DG: 37,00 m<sup>2</sup>
  
- Summe Terrassen:48,30 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend Parkettboden,
- Naßräume weiß-grau-blau verflies,et,
- komplette Einbauküche,
- Einbauschränke,
- offener Kamin,
- Klimaanlage,
- Gasetagenheizung,
- die Wohnung wird unmöbliert vermietet (Fotos teilweise noch mit Möbel)

Eine Doppelgarage mit 2-3 Abstellplätzen hintereinander ist um € 210,00 zzgl. 20% USt. = € 252,00 zusätzlich anmietbar.

In den Betriebskosten ist eine angemessene Haushaltsversicherung bereits inkludiert.

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

Verfügbarkeit ab 15. Mai 2026.

360°-Tour:

[Klicken Sie hier für eine virtuelle 360 ° Tour](#)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap