

## **360° TOUR - GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG im PRATERCOTTAGE**



**Objektnummer: 17316**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	105,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.893,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.261,14 €
<b>Kaltmiete</b>	2.632,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	298,79 €
<b>USt.:</b>	260,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

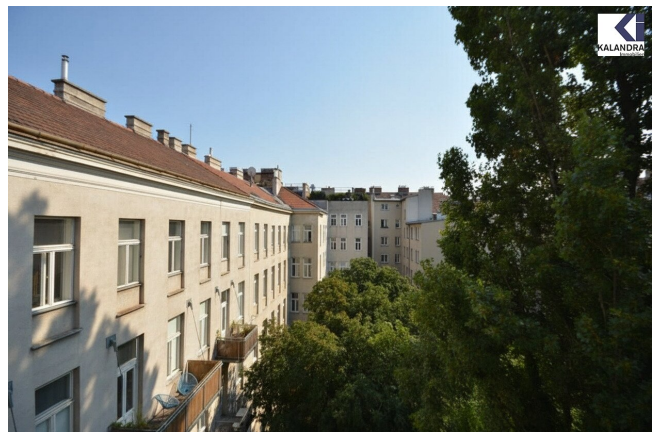
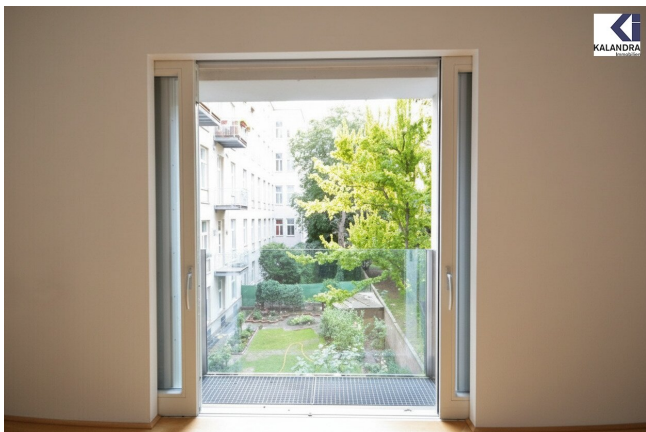
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

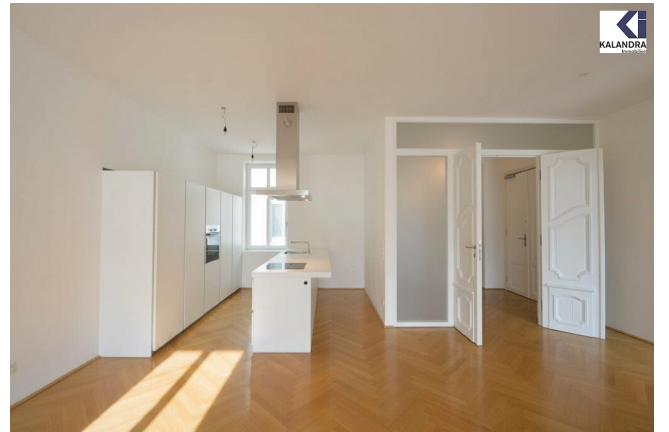
## Ihr Ansprechpartner

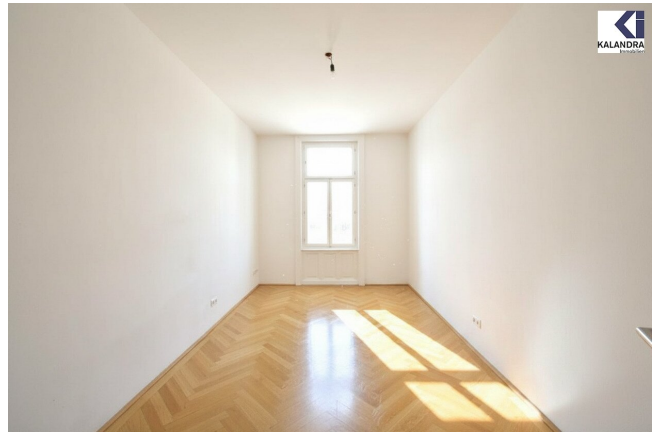
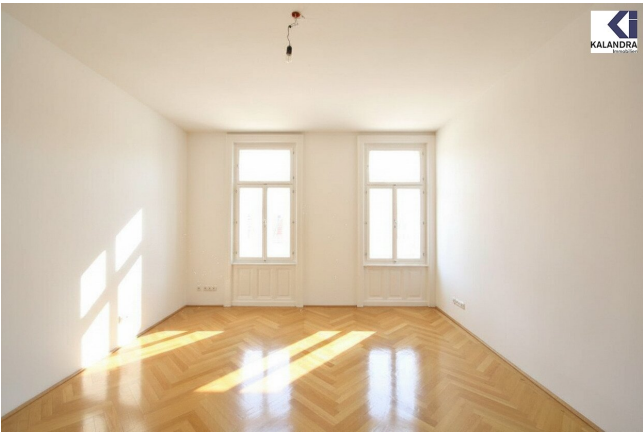


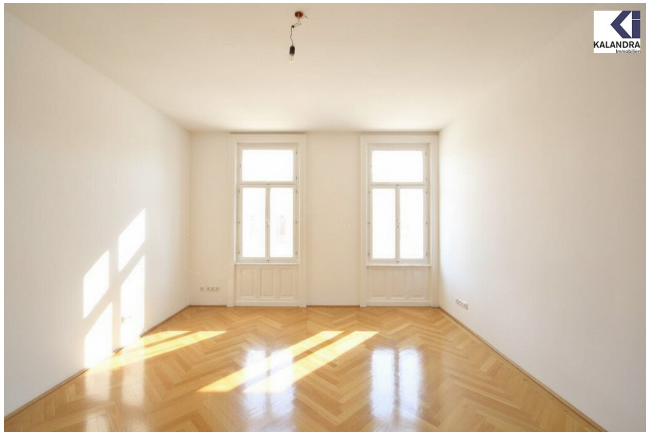
**Mag. Robin Kalandra**

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



















  
**KALANDRA**  
Immobilien



**KALANDRA**  
Immobilien



**VERMIETUNG:**  
Immobilienverwaltung / Immobilienvermittlung  
**SANTNER**  
Immobilienberatung GmbH  
1150 Wien, Hütteldorfer Str. 52  
Tel.: 01 - 789 01 01  
Fax: 01 - 789 01 01 - 20  
office@santner.at

**LAUFBERGERGASSE 6**  
1020 WIEN



Grundriss: Mezzanin  
Top: 9+10  
Nutzfläche: 161,79m<sup>2</sup>

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung stellt lediglich einen Möblierungsvorschlag dar, ist nicht im Mietvertrag enthalten und dient als Basis für die Ausführung der Elektroinstallation.

Anschlussmöglichkeit für Wasch-/ Trockeneinheit!

Änderungen vorbehalten.  
Alle angegebenen Maße sind ca-Maße.  
Stand: Dez. 2012

**PLANVERFASSTER:**

**AW ARCHITEKT DIPL.-ING. IVAN D. WEINMANN**  
PVA, TECHNISCHER LEITUNGSARCHITECT  
STAATL. BEF. U. BEZUGS. ZWIL. TECHNIKER 1020 WIEN  
IM WERD. 6/1 TUR. 31. TEL.: 212 72 96. FAX: DW 19  
e-mail: office@weinmann.at Homepage: https://www.weinmann.at

## Objektbeschreibung

### GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG im PRATERCOTTAGE

Die Wohnung liegt im 1.Liftstock eines generalsanierten Jahrhundertwendehauses, befindet sich in sehr gutem Zustand und bietet folgende

Raumaufteilung:

zentraler Vorraum, Wohnzimmer mit offener Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Garderobe, 2 Bäder mit Wanne & WC, Abstellraum und ein separates WC.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen massiver Eichen-Parkettboden
- Naßräume mit anthrazitgrauem Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Design-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten (Marke: SIEMENS)
- Smart Home BUS System & Alarmanlage
- ein trockenes Kellerabteil gehört zu der Wohnung
- Hauszentralheizung- Fußbodenheizung

Monatliche Nebenkosten:

Heiz-Akonto: € 272,27 plus 20% USt.

Warmwasserakonto: € 77,52 plus 10% USt.

Infrastruktur:

Bus 4a, Straßenbahnlinie 1, Radfahren, Spazieren und Joggen in der Prater Hauptallee.

Angeboten wird ein unbefristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

Virtuelle 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
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 <1.000m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap