

# 360 TOUR // LUXUSMÖBLIERTE TERRASSEN-WOHNUNG JOSEFSTADT



**Objektnummer: 18388**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Gesamtmiete</b>	2.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.892,84 €
<b>Kaltmiete</b>	2.045,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,62 €
<b>USt.:</b>	204,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

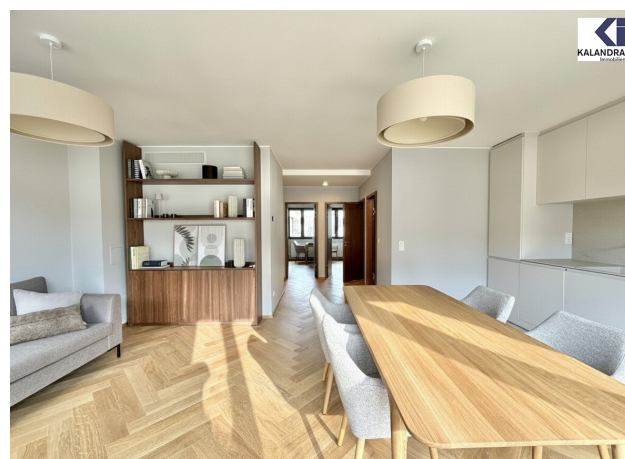
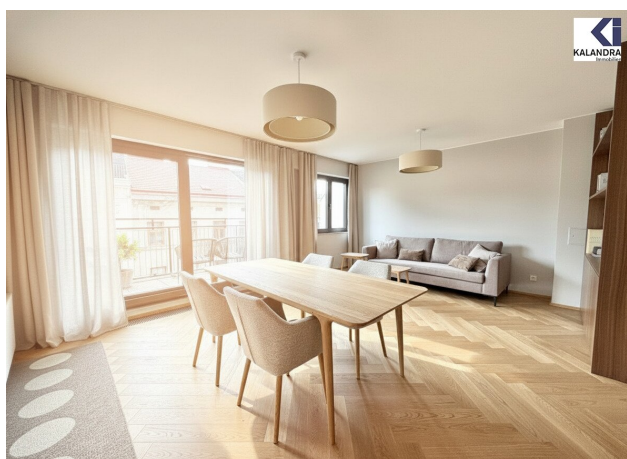
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



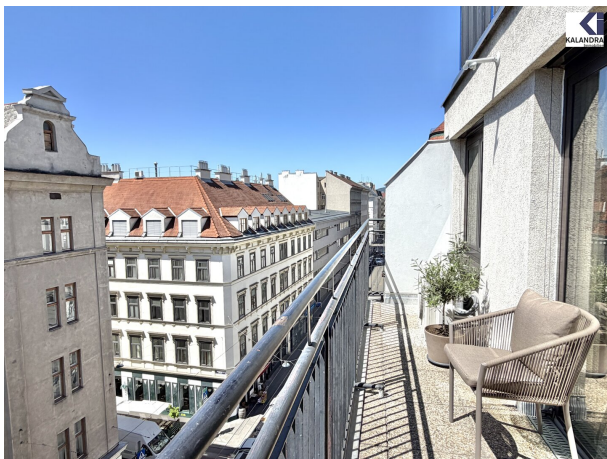
**Mag. Robin Kalandra**

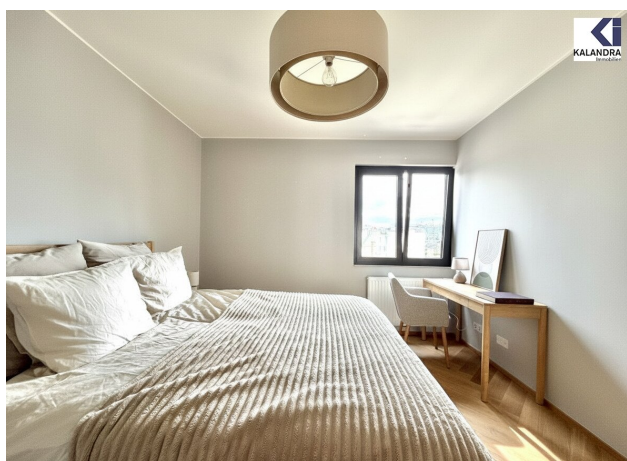
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6







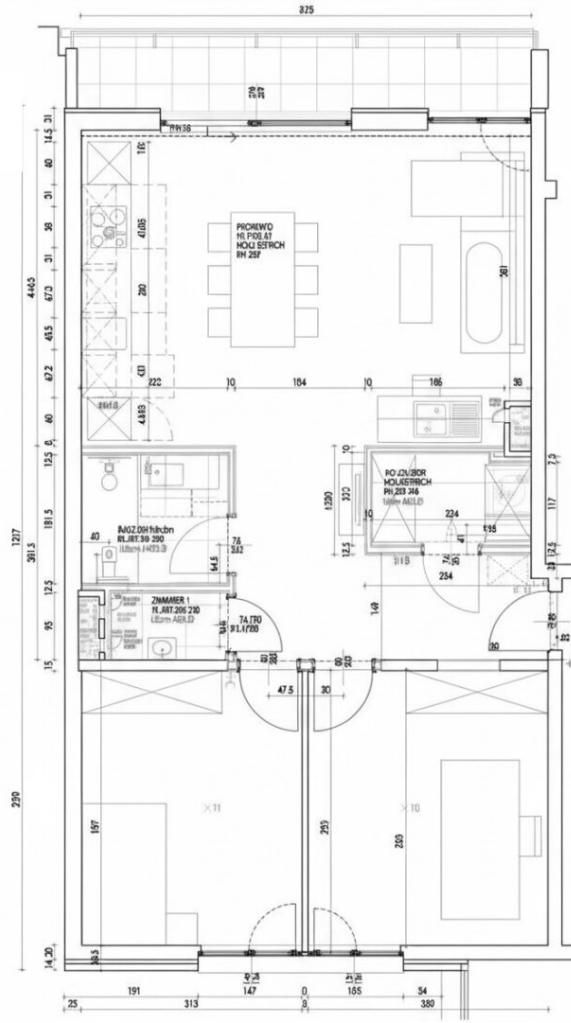






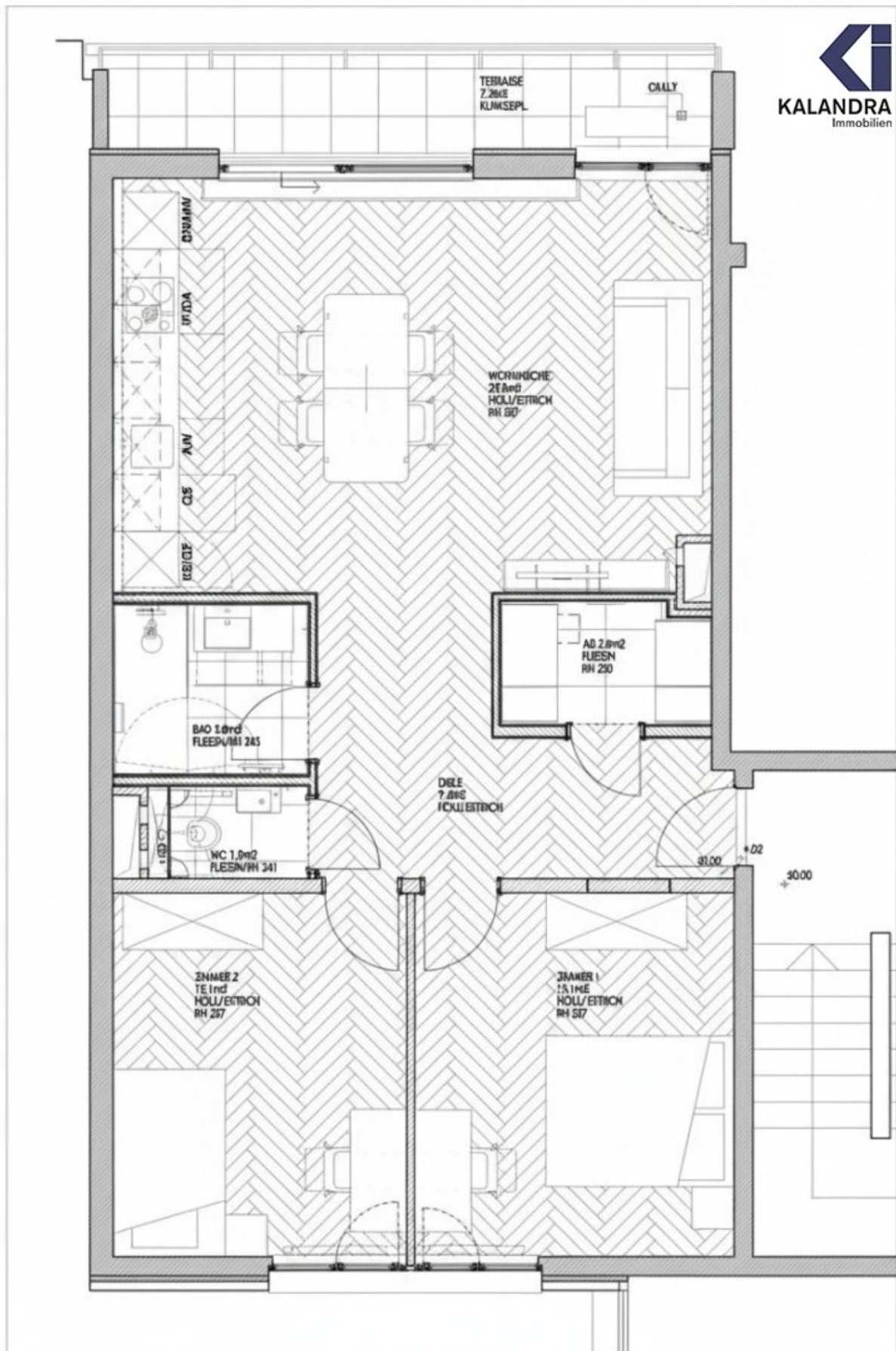


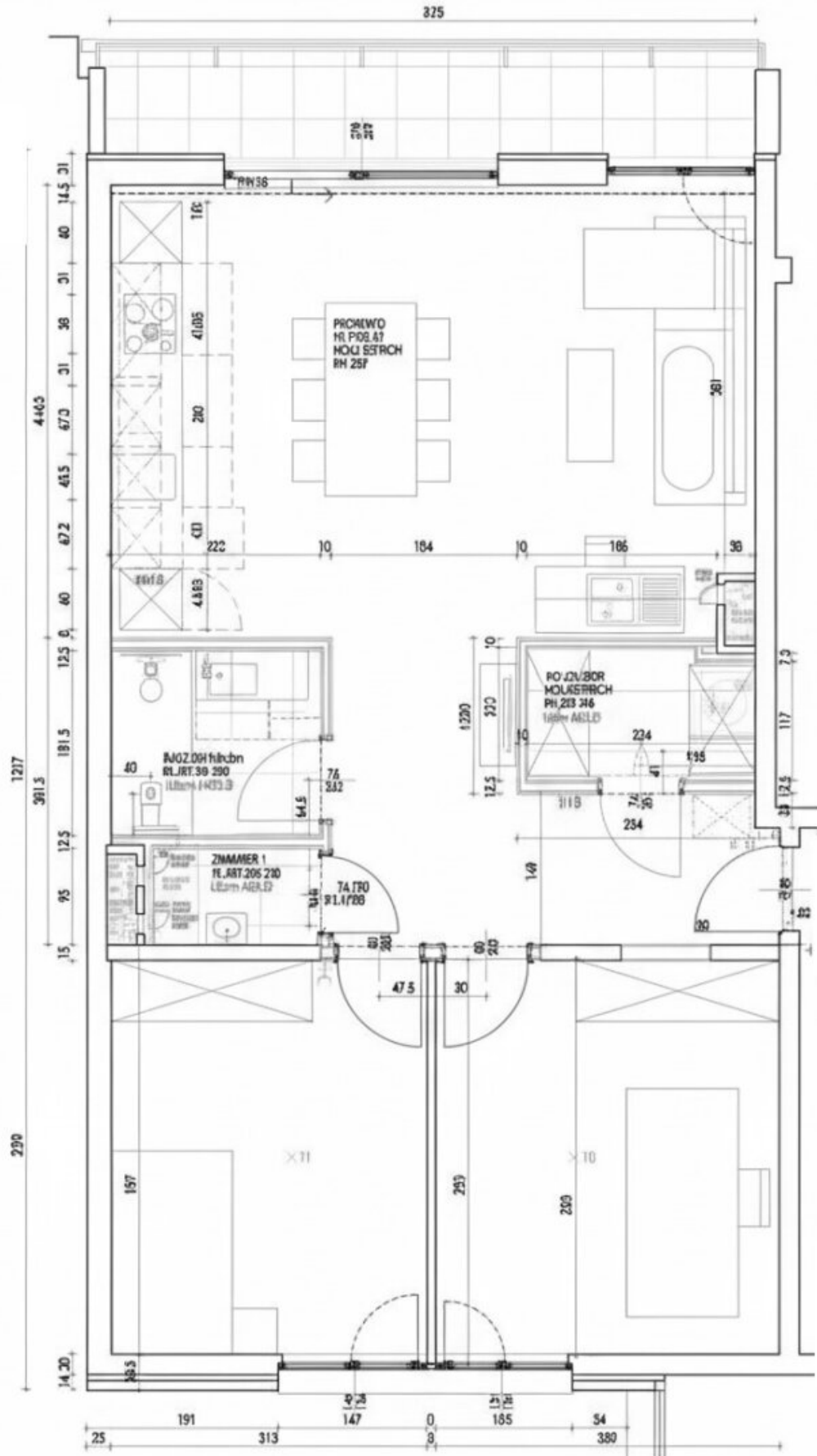






**KALANDRA**  
Immobilien





# Objektbeschreibung

## MÖBLIERTE NEUBAU - WOHNUNG mit SÜDTERRASSE

In einem Neubaugebäude (BJ 1976) ist diese sonnige 3-Zimmer Wohnung im 6.Liftstock gelegen und bietet folgende

Raumaufteilung:

Vorraum übergehend in eine Diele (ca. 11m<sup>2</sup>) und das Wohnzimmer (ca. 24m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine straßen-südseitige Terrasse (ca. 7m<sup>2</sup>), Küche (ca. 6m<sup>2</sup>), zwei hofseitig und ruhig orientierte Schlafzimmer (ca. 14m<sup>2</sup> & 12m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Dusche (ca. 4m<sup>2</sup>), separates WC, Abstellraum (ca. 1,50m<sup>2</sup>).

Ausstattung:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- im Wohnzimmer & Schlafzimmern massiver Eichen-Parkettboden
- Sanitärräume neu mit Feinsteinzeug verflies
- neue Komplettküche
- Hauszentralheizung (Gas)

Sanitärräume neu mit Feinsteinzeug verflies, und maßgefertigtem Badmobiliar

Maßgefertigte Designküche mit Markengeräten (Miele, Bora) und hochwertiger Ceraflex Arbeitsfläche

Wohnzimmer mit maßgefertigtem Nussregal und bequemem Markensofa

Esszimmer mit Vollholzeigentisch und bequemen Boucléstühlen

Schlafzimmer 1 in Eiche (Bett und Schreibtisch)

Schlafzimmer 2 auf Wunsch möbliert (Schreibtisch, Bett, Kleiderschrank

Abstellraum mit maßgefertigtem Mobiliar und Waschmaschinenanschluss

Automatischer Sonnenschutz

Zusätzliche Monatliche Kosten:

Heizkosten: Euro 60,51 + 20% USt.

Warmwasser: Euro 20,64 + 10% USt.

Lage & Infrastruktur:

zentrale Lage mit sehr guter Nahversorgung und öffentlicher Verkehrsanbindung

(U-Bahn Linie 6, Straßenbahn Linien 2 & 5).

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZF2M>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <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