

# GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG WOLLZEILE



**Objektnummer: 11531**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 132,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.795,01 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.287,56 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.540,91 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 253,35 €              |
| <b>USt.:</b>             | 254,10 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

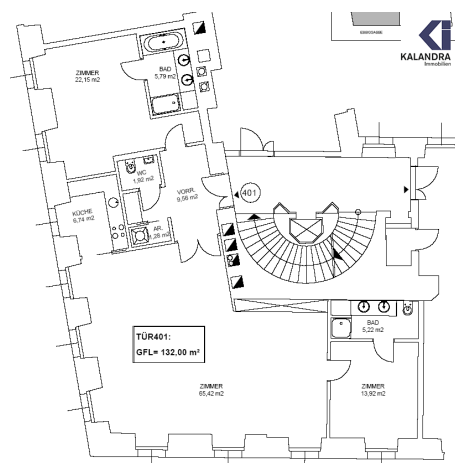
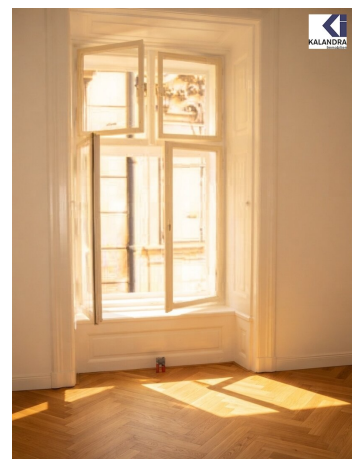
### **KALANDRA Immobilien**

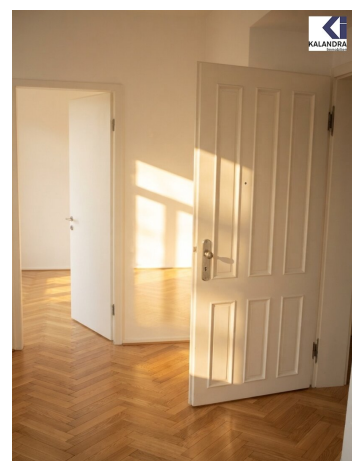
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

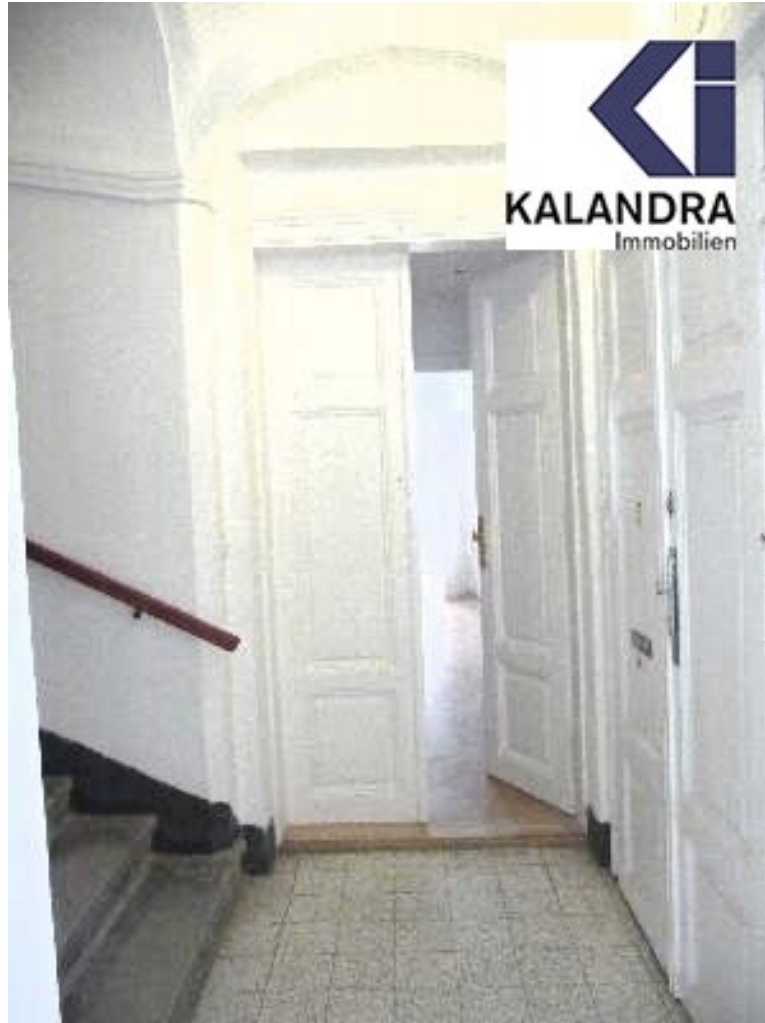
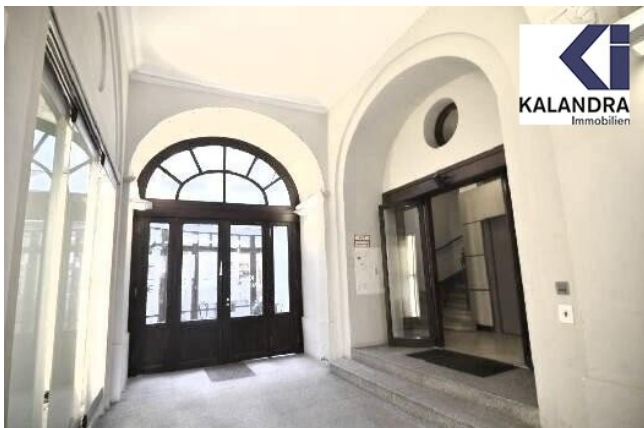
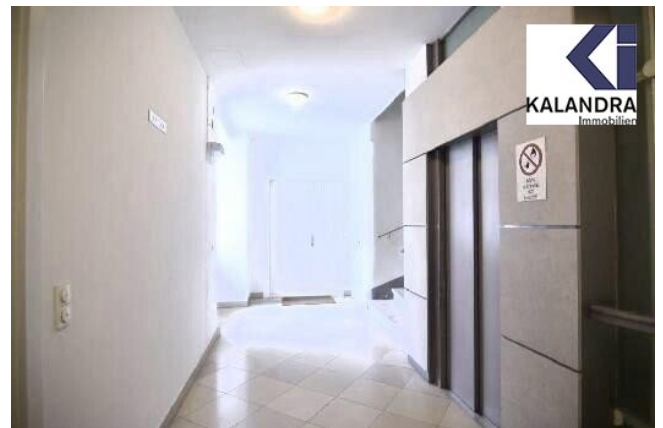
T +43-1-533-32-69-0  
H +43-1-533-32-69-0

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

MODERN ausgestattete ALTBAUWOHNUNG im STILHAUS

Das klassische Stilgebäude aus der Biedermeierzeit liegt in der Wollzeile, nahe dem Stadtpark.

Die 3-Zimmer Wohnung im 4.Liftstock gelegen, wurde im Jahr 2006 komplett renoviert, es handelt sich um einen Zweitbezug mit folgender

Raumaufteilung:

Vorraum, großes Wohn-/ Eßzimmer (ca. 65m<sup>2</sup>), Küche, zwei Schlafzimmer (ca. 22m<sup>2</sup> & 14m<sup>2</sup>), jeweils zugeordnet ein Wannen-& Duschbad und ein Duschbad mit WC, separates Gäste-WC, Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluß.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen neu verlegter Eichen-Parkettboden
- Sanitärräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Kücheneinrichtung (italienisches Design - Marke: VARENNA)
- offener Kamin
- Klimatisierung in allen Wohnräumen
- Hauszentralheizung (Fernwärme-Wien)

Es werden an Heiz-& Warmwasserkosten() sowie Klimatisierungskosten werden) monatlich zusätzlich verrechnet.

Angeboren wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap