

## 360° TOUR // GENERALSANIERTE NEUBAUWOHNUNG



Wohnzimmer

**Objektnummer: 18502**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1960                            |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 84,76 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Keller:</b>           | 7,50 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.628,67 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.336,64 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.480,61 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 143,97 €                        |
| <b>USt.:</b>             | 148,06 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

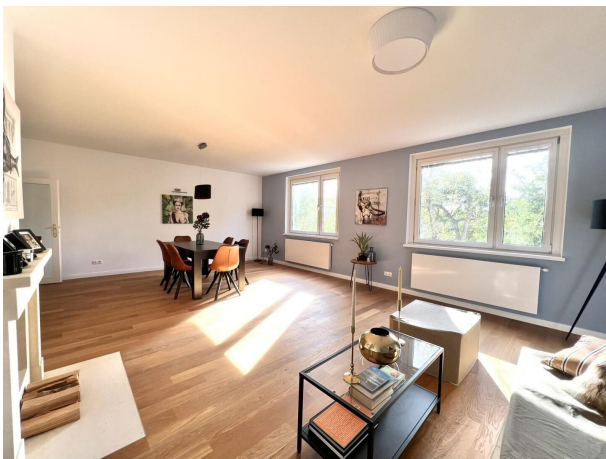
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

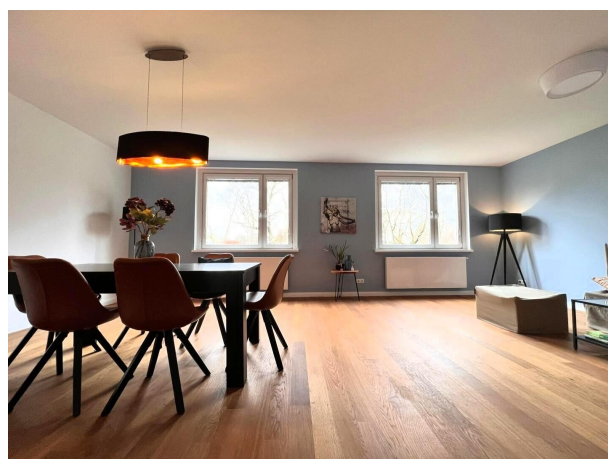
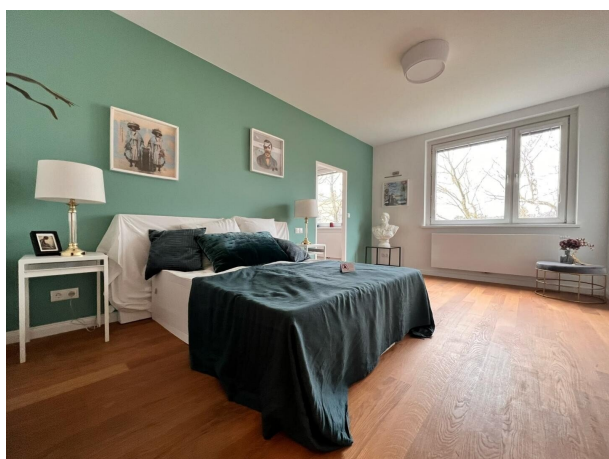


**Mag. Robin Kalandra**

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



## A wide-angle view of a modern living room. The floor is made of light-colored wood planks. On the left, there is a grey sofa with a large, shaggy fur throw and a patterned cushion. A low, dark metal coffee table sits in front of the sofa. The wall behind the sofa is painted a muted blue and features a large black and white portrait of a man. In the center of the room is a white fireplace mantel with a dark wood surround. Above the mantel hangs a framed piece of art depicting a ship. On the mantel itself are several small framed photos and a clock. A small black side table with a white and black patterned cushion stands to the left of the fireplace. To the right of the fireplace is a small potted plant. In the background, a dining area is visible with two orange chairs and a dark table. A doorway on the right leads to another room. The ceiling is white and has a single round, white pendant light fixture.









# Objektbeschreibung

## GENERALSANERTE NEUBAUWOHNUNG in GRÜNRUHELAGE

Dieses 3-Zimmer-Apartment ist garten-& südwestseitig orientiert und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> folgende

### Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer (ca. 8m<sup>2</sup>), südwestseitiges Wohn-& Eßzimmer mit offenem Kamin (ca. 40m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 17m<sup>2</sup>) mit anschließendem Kabinett (ca. 7m<sup>2</sup>), Küche (ca. 5m<sup>2</sup>) mit Fenster, Dusch-Badezimmer (ca. 4m<sup>2</sup>) mit Fenster, separates WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß.

### Ausstattung:

- das Apartment wurde kürzlich komplett hochwertig renoviert
- voll ausgestattete Einbauküche (Ceranfeld+Backrohr, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler)
- modernes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch und bodenebener Glaswanddusche
- separates WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss mit elektrischer Entlüftung und einem Handwaschbecken
- 7,5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mit Fenster
- Bernsteinparkett, Fliesen
- Gas-Etagenheizung
- Telekabelanschluss
- Beleuchtungskörper und Spots, moderne Kunststofffenster Innenjalousien, Gegensprechanlage
- offener Kamin

Ein Garten zur Allgemeinbenutzung, weiters steht ein Trockenraum und ein Waschmaschinenraum in welchem die eigene Maschine angeschlossen wird zur Verfügung

Ein Doppelgaragenbox mit Pantryküche, Beleuchtung und Strom ist um 180,00 ,- Euro zusätzlich zu angemietet werden  
Zusätzlich wäre ein Lager verfügbar.

### Lage:

Am Hackenberg, in einer wenig befahrenen Sackgasse, Supermarkt, Apotheke und Bushaltestelle in Fußgehdistanz.

### Infrastruktur:

In 5-6 Gehminuten gelangt man zu einem Billa und einem Bipa in der Weinberggasse sowie zu einer Apotheke. In 10 Gehminuten gelangt man zur Krottenbachstraße wo sich ein Spar befindet. Des Weiteren gibt es auf der Krottenbachstraße eine Billa Plus sowie eine Apotheke

und eine Trafik. Die Obkirchergasse und der Sonnbergmarkt bieten weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie der Sieveringer Platz.

Der fußläufig erreichbare 39A bietet eine sehr gute Anbindung an die Straßenbahnlinie 38, welche sowohl zur S-Bahn-Station Oberdöbling, zur U6-Station Nussdorfer Straße als auch zur U2-Station Schottentor führt. In der nahen Krottenbachstraße hält die Buslinie 35A diese bietet eine Anbindung nach Spittelau ( U6 & U4). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung kann bei Bedarf übermittelt werden.

Energieausweis:

HWB: 154 kWh/m².a

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVQY2>

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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap