

## **360° TOUR // GARTEN & TERRASSENWOHNUNG in PÖTZLEINS DORF**



Terrasse 1

**Objektnummer: 16851**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1180 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2000                  |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 226,31 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 3                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 3                     |
| <b>Garten:</b>           | 137,83 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 10,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 3.999,58 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.032,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 3.635,98 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 549,20 €              |
| <b>USt.:</b>             | 363,60 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

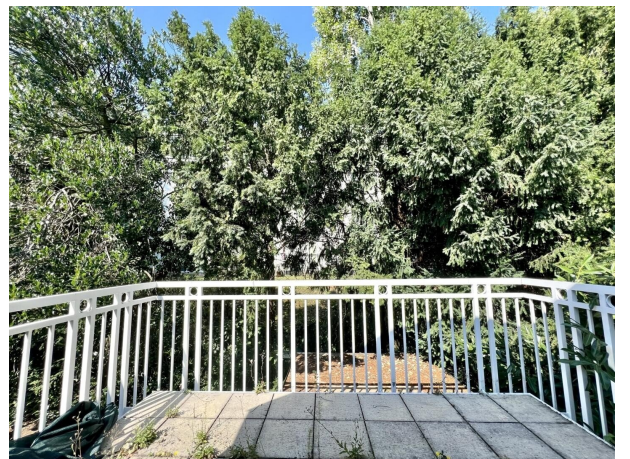
## Ihr Ansprechpartner

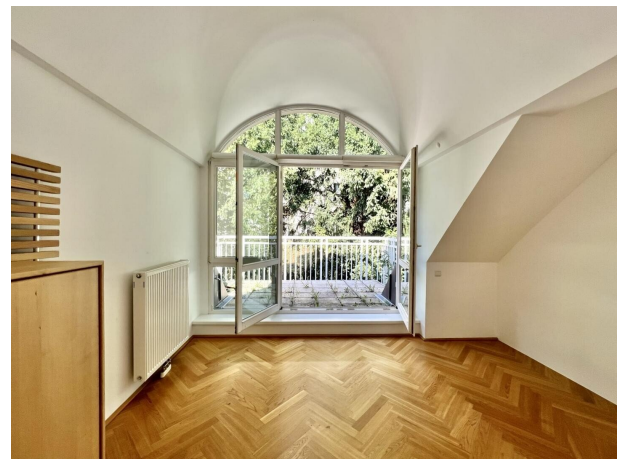


**Mag. Robin Kalandra**

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.















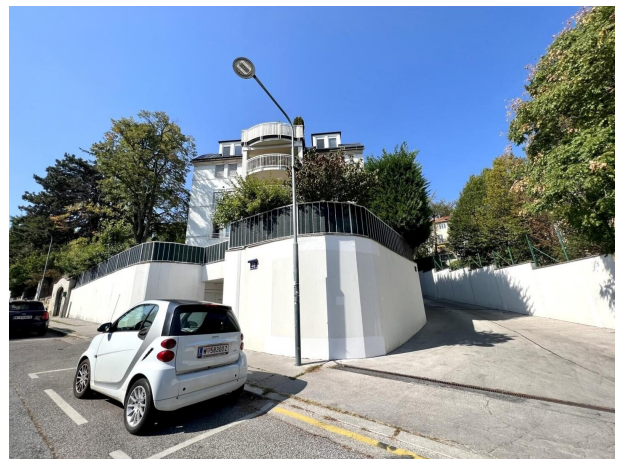




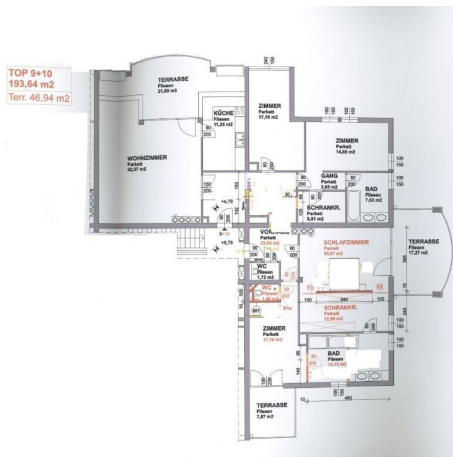
















# Objektbeschreibung

## GARTEN & TERRASSENWOHUNG in PÖTZLEINSDORFER HÖHENLAGE

Diese großzügige Wohnung mit 4 Schlafzimmern und sehr großen Terrassen liegt im vorletzten Liftstock eines besonders gepflegten und eleganten Wohnhauses in herrlicher Ruhelage.

Raumaufteilung:

### 2.Obergeschoss

Eingangsbereich, 38m<sup>2</sup> großer Wohnsalon mit großzügiger 21m<sup>2</sup> Südwest- Terrasse und anschließender kleiner 7m<sup>2</sup> Küche, 36m<sup>2</sup> große offene Wohnküche mit Esszimmerbereich, 3 großzügige Schlafzimmern ( 16m<sup>2</sup>, 17m<sup>2</sup> & 29m<sup>2</sup>) mit jeweils 2 Terrassen ( 7m<sup>2</sup> & 6m<sup>2</sup>), ein Schrankraum, eine begehbare Einbau-Garderobe mit ca. 8m Kastenlänge, 2 Badezimmer

Gäste-Toilette mit Handwaschbecken sowie eine zweite separate Toilette mit Handwaschbecken.

### 1.Obergeschoss:

separater Eingang, Vorzimmer, Wannenbad, sowie das 4te Schlafzimmer mit Ausgang in den 136m<sup>2</sup> großen Eigengarten

Für Fahrräder und Kinderwagen gibt es einen allgemeinen Abstellraum.

Das Kellerabteil (ca.10m<sup>2</sup>) ist besonders großzügig und ist bereits mit ordentlichen Regalen ausgestattet.

Ausstattung:

- Eingangsbereich mit modernen farblich gedämpften Fliesen ausgestattet
- Wohnräume Parkett & Steinboden,

- Zentralheizung
- Einbauküche
- Sämtliche Räume haben sehr geschmackvolle moderne Lampen, die vom Mieter verwendet werden können.
- Personenaufzug
- Bad mit Fenster, Badewanne & Dusche,
- Kabel / Satelliten-TV,
- Tiefgarage,
- Nordwestbalkon / -terrasse,
- Südwestbalkon / -terrasse,
- Fahrradraum,
- Abstellraum,
- Außenliegender Sonnenschutz,
- Getrennte Toiletten, Gäste-WC,
- Mansarddach,
- Fenster Doppel- / Mehrfachverglasung

#### Nebenkosten:

Im Haus stehen dem Mieter 2 Garagenstellplätze (21 + 13) zur Verfügung, pro Stellplatz 100,-- EURO + 20 % MwSt.

Für Fahrräder und Kinderwagen gibt es einen ordentlichen großen Raum.

Das Kellerabteil (9,72 m<sup>2</sup>) ist besonders großzügig und ist bereits mit Regalen ausgestattet.



Die Wohnung wird über die Hauszentralheizung beheizt, und mit Warmwasser versorgt.

Die Kosten für Kaltwasser sind in den Betriebskosten bereits enthalten.

Heizkosten monatliches à conto exklusive 20 % USt.: 259,49,-- EURO

Warmwasser monatliches à conto exklusive 10 % USt.: 125,56 EURO

Infrastruktur:

Verkehrsmitteln (Straßenbahn 41) bei der U6/Volksoper, beim Lycee Francais de Vienne, direkt bei der Universität am Schottenring.

Nur ein paar Schritte zum Pötzleinsdorfer Schlosspark, der direkt an den Wienerwald angebunden

360 Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZZ5H>

## GARDEN & TERRACE APARTMENT with VIEW in PÖTZLEINSDORF

This spacious apartment with 4 bedrooms and very large terraces is located in the penultimate lift floor A particularly well-kept, elegant and modern residential building in a beautiful quiet location.

Layout:

2nd Floor

Entrance area, 38m<sup>2</sup> living room with a spacious 21m<sup>2</sup> south-west terrace and adjoining small 7m<sup>2</sup> kitchen, 36m<sup>2</sup> open kitchen-living room with dining area, 3 spacious bedrooms (16m<sup>2</sup>, 17m<sup>2</sup> & 29m<sup>2</sup>) each with 2 terraces (7m<sup>2</sup> & 6m<sup>2</sup>), a closet room, a walk-in built-in -Cloakroom with approx. 8m box length, 2 bathrooms

Guest toilet with hand basin and a second separate toilet with hand basin.

1st floor:

separate entrance, anteroom, bathtub, and the 4th bedroom with exit to the 136m<sup>2</sup> private garden

For storage of bicycles and strollers there is a common room.

The cellar compartment (ca. 10m<sup>2</sup>) is particularly generous and equipped with neat shelves.

Features:

- entrance area equipped with modern color-damped tiles
- living spaces parquet & stone flooring,
- central house heating system
- modern, fully equipped kitchen
- tasteful modern lamps & Lightning (can be used by the optional)
- elevator
- bathroom with window, bath & shower,
- cable-& satellite TV,
- underground car parking,
- northwest balcony / terrace,



- southwest balcony / terrace,
- bike storage room,
- storage room/ cellar compartment,
- outside sunscreen,
- mansard/ roof location,
- double / multiple glazing window

In the house 2 garage parking spaces (Nr. 21 + 13) are available each for 100,-- EURO + plus 20% vat./ per month.

The apartment is heated by the house central heating that supplies with hot water.

The costs for cold water are included in the stated operating costs.

Heating costs monthly excluding 20% ?vat.: 259,49,-- EURO

Hot water monthly excluding 10% vat.: 125,56EURO

Infrastructure:

Transportation (tram 41) at the U6 / Volksoper, at the Lycee Francais de Vienne,  
directly at the University am Schottenring.

Only a few steps to the Pötzleinsdorfer Park which is directly connected to the Wienerwald.

360 Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZZ5H>

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap