

## 360° TOUR // GENERALSANIERTE NEUBAUWOHNUNG



Wohnzimmer

**Objektnummer: 17936**

**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>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,97 €
<b>USt.:</b>	24,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.379,23 € inkl. 20% USt.

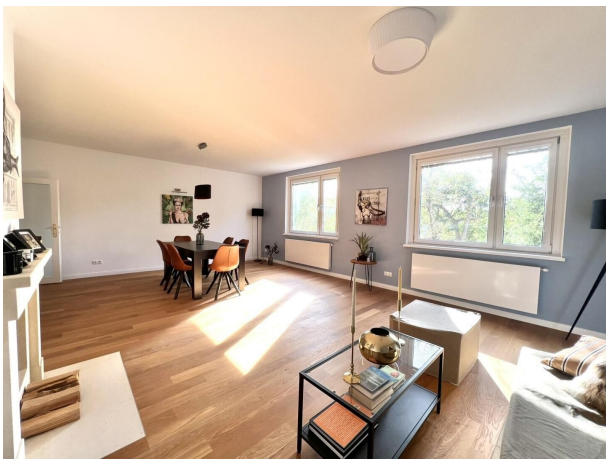
## Ihr Ansprechpartner



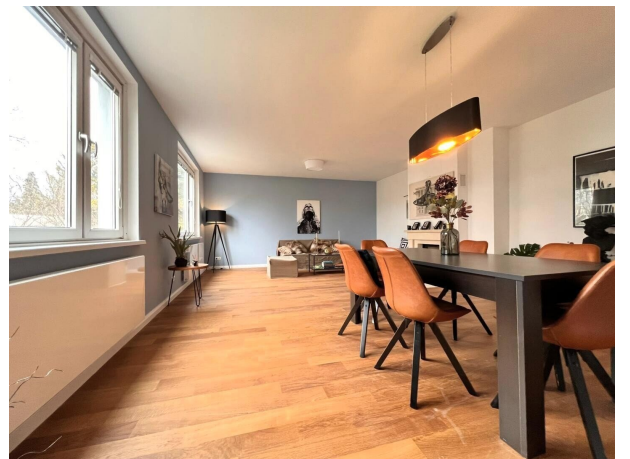
**Mag. Robin Kalandra**

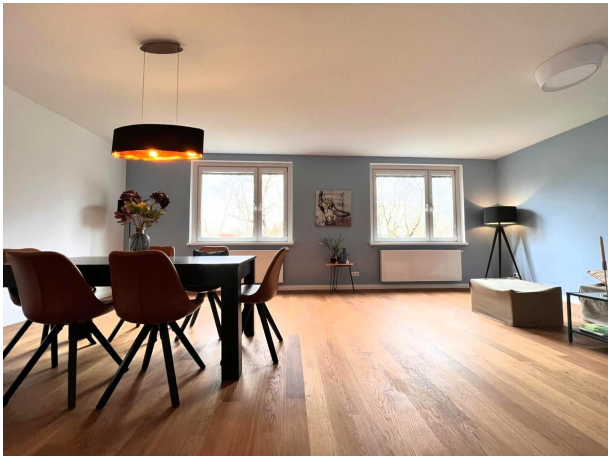
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

T +43-1533326913

















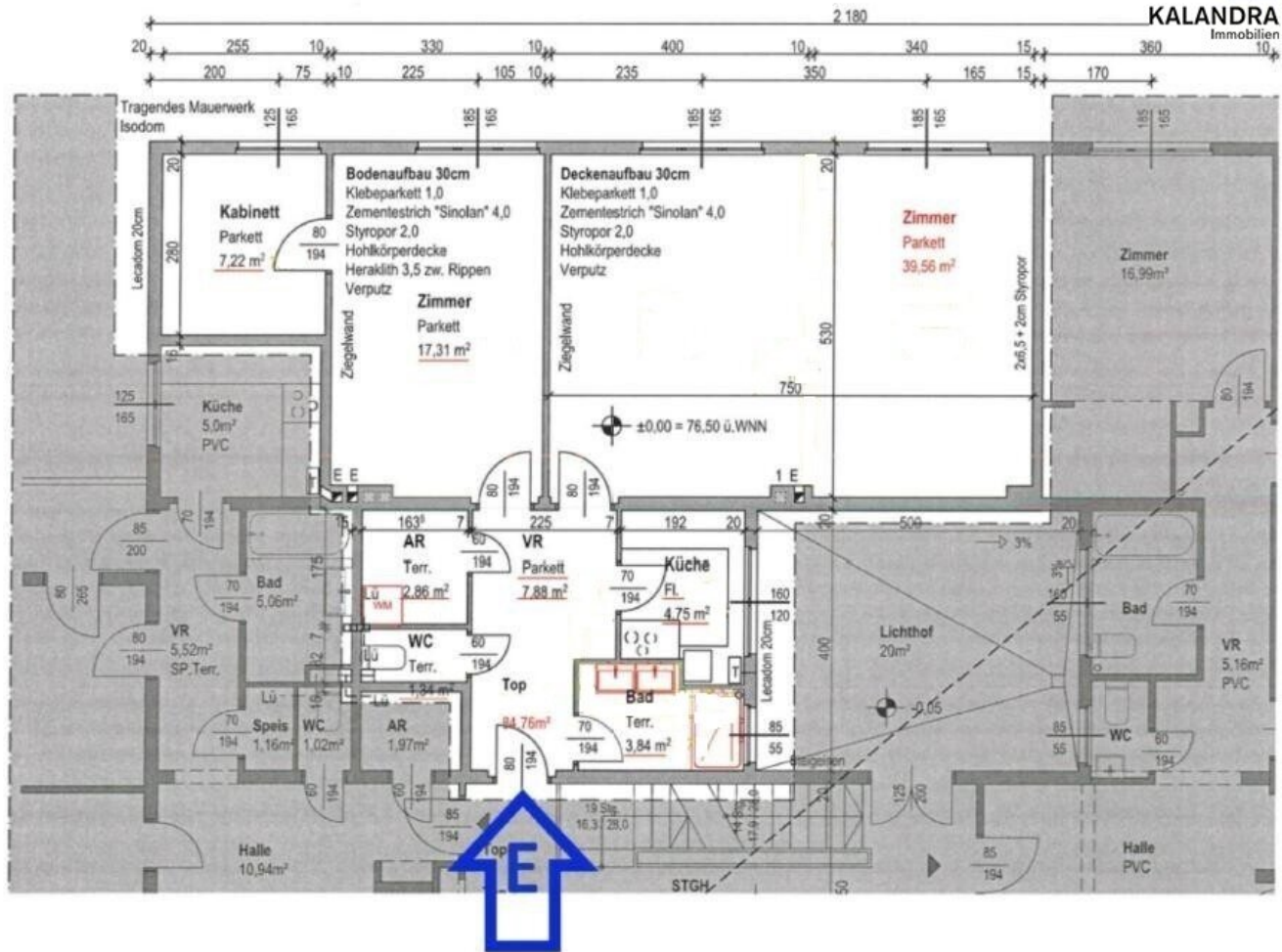




# S Ü D - W E S T



**KALANDRA**  
Immobilien



# 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 (Cerankochfeld+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

Eine Doppelgaragenbox (Nr. 6+7) mit Pantryküche (für Gartenversorgung), Beleuchtung und Strom ist um Euro 50.000,- zusätzlich zu erwerben.

Zusätzlich wäre ein Lagerraum um Euro 9.000,- Euro verfügbar.

Lage:

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

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

360° Tour:

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

## **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