

## **360° TOUR // REPRÄSENTATIVE ALTBAUWOHNUNG nächst STEPHANSDOM**



Eßzimmer

**Objektnummer: 18238**

**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>          | Erstbezug                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 206,90 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                              |
| <b>Bäder:</b>            | 2                              |
| <b>WC:</b>               | 3                              |
| <b>Balkone:</b>          | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 77,23 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 4.800,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.727,63 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.363,63 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 636,00 €                       |
| <b>USt.:</b>             | 436,37 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Robin Kalandra**

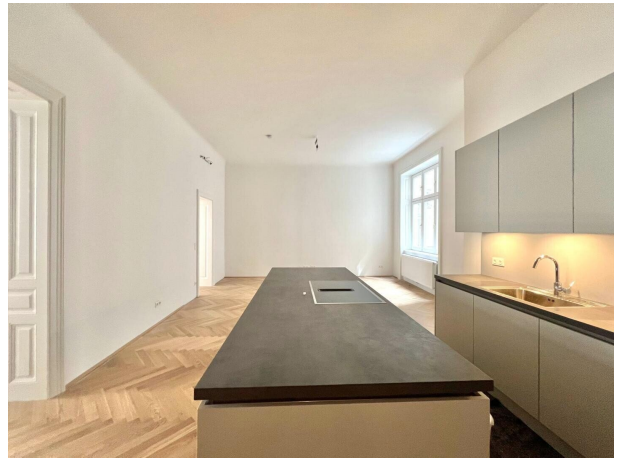
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

T +43-1533326913  
H +43-69911804004  
F +43-1-533-32-69-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG - GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG

Dieses 5-Zimmer Stilwohnung liegt im 2.Liftstock (= 3.Etage) eines repräsentativen Jahrhundertwendegebäudes, neben dem Stephanplatz und bietet folgende

### Raumaufteilung:

geräumiger Vorraum (ca. 18m<sup>2</sup>), Gäste-WC (ca. 4m<sup>2</sup>), großes Wohnzimmer (ca. 42m<sup>2</sup>), Esszimmer mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 37m<sup>2</sup>), drei weitere Schlaf-/ Zimmer (ca. 23m<sup>2</sup>, 27m<sup>2</sup> & 28m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC (ca. 9m<sup>2</sup>), ein Duschbad mit WC (ca. 6m<sup>2</sup>), Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner (ca. 6m<sup>2</sup>), Garderobe/ Abstellraum (ca. 3m<sup>2</sup>), vom Vorraum ist ein ca. 3m<sup>2</sup> großer, hofseitiger Balkon zugänglich.

### Ausstattung:

- renovierter Erstbezug
- in den Wohnräumen massiver Eichen-Parkettboden
- Sanitärräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- neue, hochwertige Einbauküche (Marke: LEINER) mit grauen Fronten und Einbaugeräten (Marke: BOSCH)
- Aircondition
- Hauszentralheizung (Gas)

Die monatlichen Heiz- & Warmwasserkosten werden gesondert vorgeschrieben und einmal jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Kautionsbetrag: 4 Bruttomonatsmieten d.s. Euro 20.000,-

Angeboten wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit dreijährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

### Infrastruktur & öffentliche Verkehrsanbindung:

Durch die zentrale Citylage ist eine perfekte Infrastruktur und Nahversorgung (Supermarkt BILLA im Haus) gegeben.

U-Bahn-Station der Linie U1 in 3min Gehdistanz erreichbar.

Garagenplätze können bei Bedarf in den nahegelegenen Tiefgaragen am Stephansplatz und am Neuen Markt angemietet werden.

### 360° Tour:

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

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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