

# **360 TOUR //DACHGESCHOSSWOHNUNG NAHE JÖRGERBAD**



**Objektnummer: 18533**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	84,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.799,05 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.407,48 €
<b>Kaltmiete</b>	1.635,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,93 €
<b>USt.:</b>	163,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

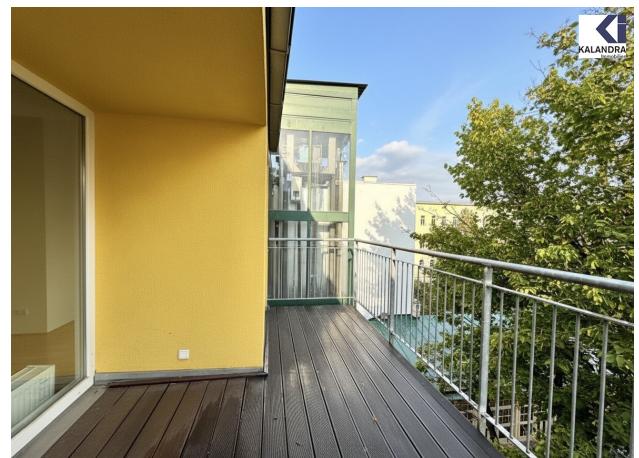
## Ihr Ansprechpartner

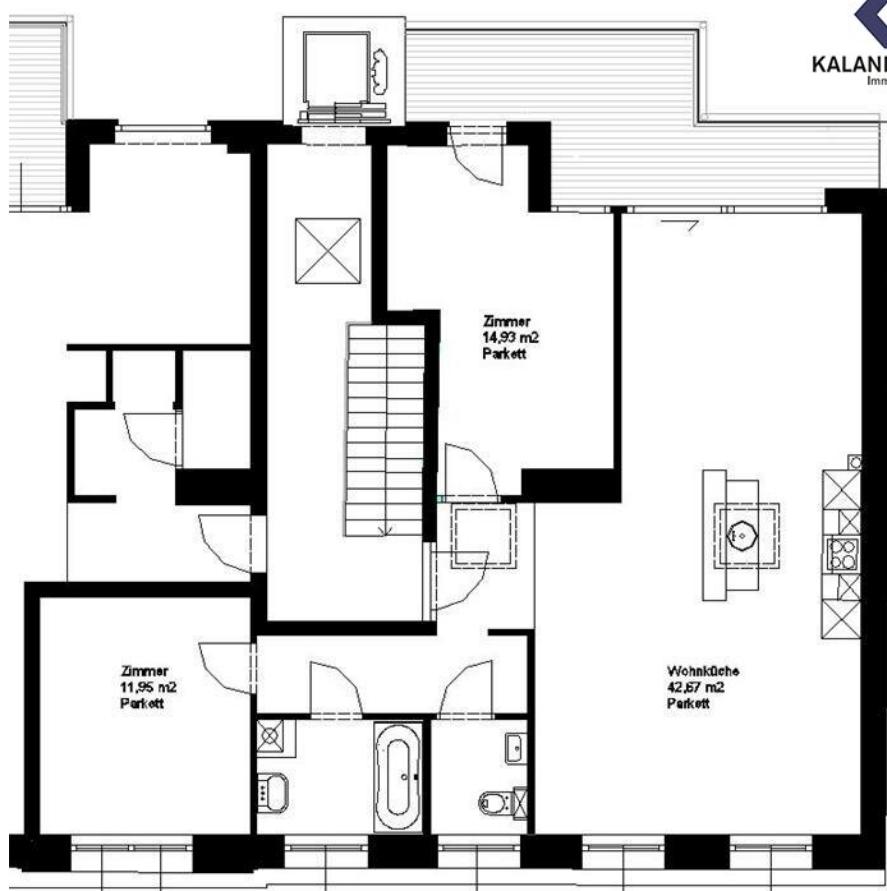


**Mag. Robin Kalandra**

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

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





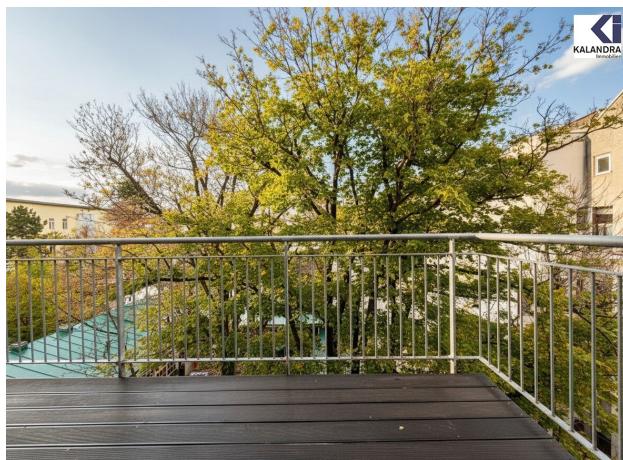








KALANDRA  
Immobilien



KALANDRA  
Immobilien



KALANDRA  
Immobilien



KALANDRA  
Immobilien

KALANDRA  
Immobilien



KALANDRA  
Immobilien

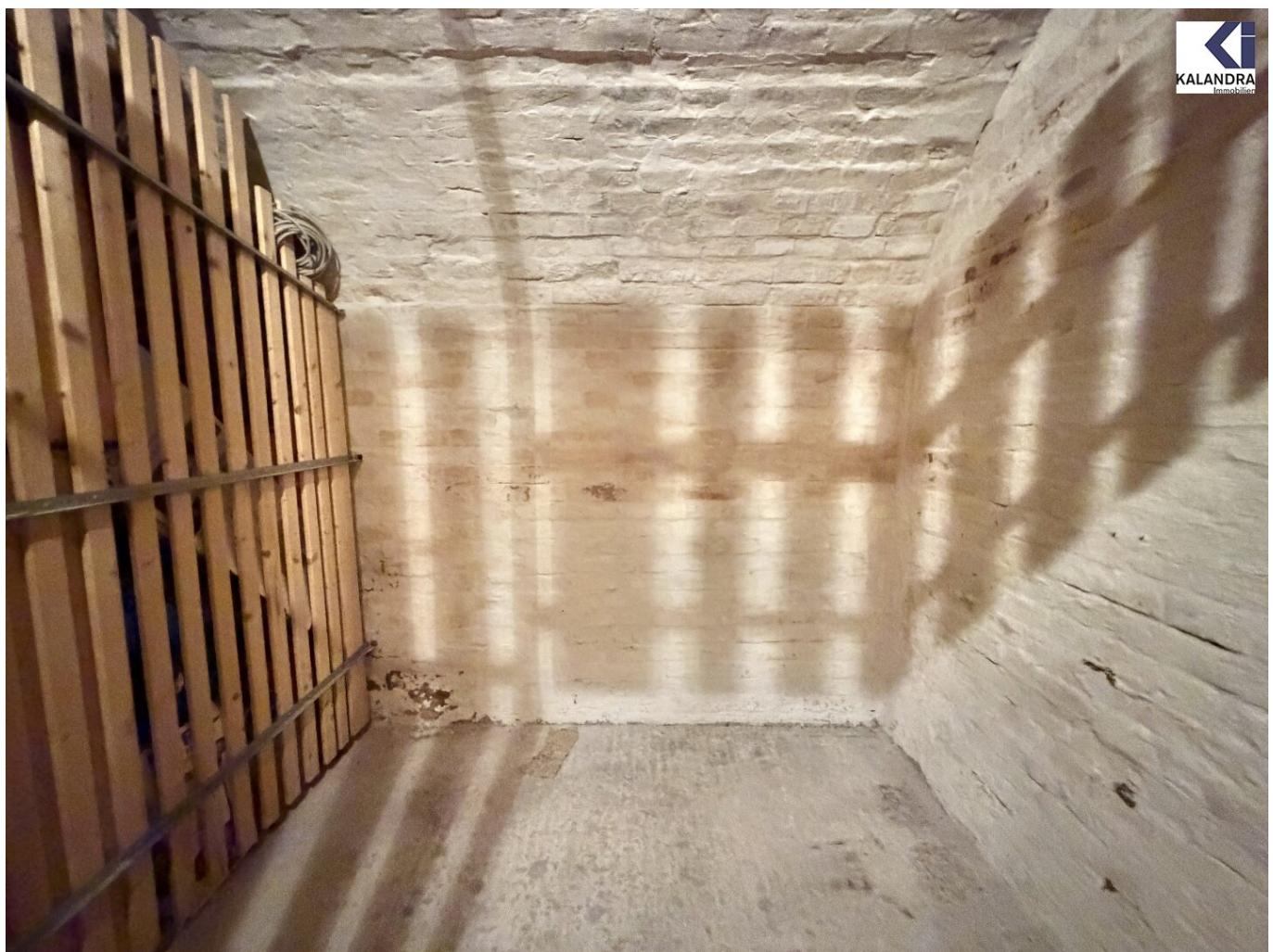


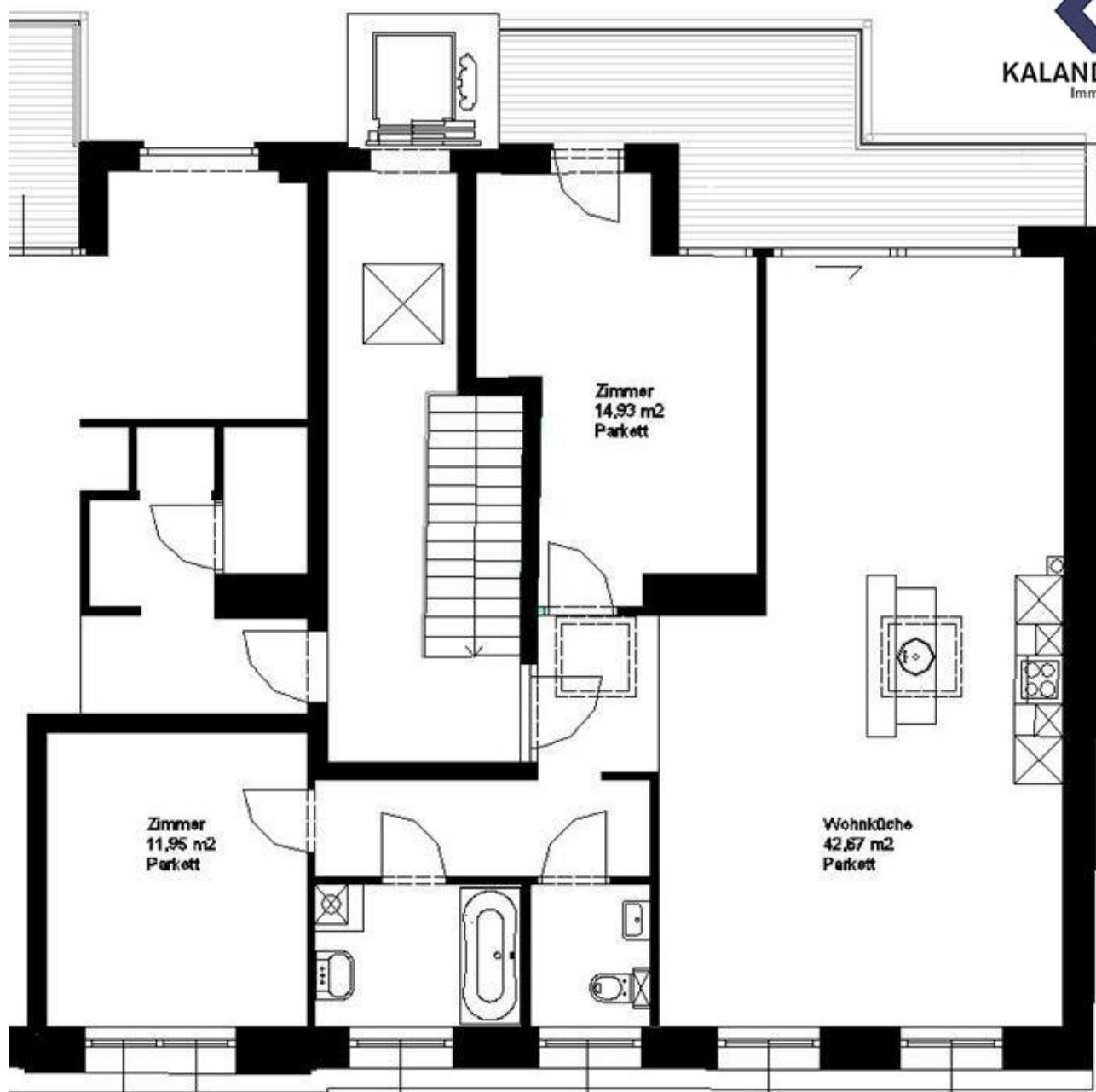












# **Objektbeschreibung**

DACHGESCHOSSWOHNUNG NAHE JÖRGERBAD

Nutzfläche: ca. 84,84m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 12,40m<sup>2</sup>

Keller: ca. 3,00m<sup>2</sup>

Raumhöhe von ca. 3,50 Metern

Raumaufteilung:

großzügigen 42m<sup>2</sup> Wohnzimmer. hochwertige Küche, Balkon mit 12,40m<sup>2</sup> ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich

Zwei <sup>2</sup> hofseitig ausgerichtet 15m<sup>2</sup> und 12m<sup>2</sup> Schlafzimmer

Wannenbad, separates WC

## **Ausstattung:**

- Massivparkettboden
- Ofen
- Klimaanlage
- Gasetagenheizung mit Radiatoren
- Naturstein im WC und Badezimmer
- Innenliegende Jalousien (straßenseitig)

- Hochwertige Küche
- Großformatige Fensterflächen und Hubschiebetür zum Balkon
- Personenaufzug

### **Kosten:**

Hauptmietzins (netto): 1.407,48 €

Betriebskosten (netto): 192,93 €

Betriebskosten Aufzug (netto): 35,09 €

Umsatzsteuer: 163,55 €

**Bruttomietzins: 1.799,05 €**

Kaution: 5.500,00 €

### **Energieausweis:**

HWB: 53,2 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: 1,19

Klasse C

### **Lage**

Nur 5 Gehminuten entfernt befinden sich das Jörgerbad, Elterleinplatz und der lebhafte Brunnenmarkt, die vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Ab 2028 ermöglicht die nahegelegene U5-Station eine zügige Anbindung an die Innenstadt. Die Straßenbahnlinien 41 und 42 sind in unmittelbarer Nähe, und die Fahrt in die Innenstadt (1010 Wien) dauert etwa

10 Minuten. Darüber hinaus ist der malerische Wienerwald mit seinen grünen Landschaften und Wanderwegen nur wenige Straßenbahnstationen entfernt, was perfekte Erholung im Grünen ermöglicht. Eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, guter Anbindung und Freizeitangeboten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – 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 <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap