

360° TOUR // GERSTHOFER GARTEN- NEUBAUWOHNUNG



Objektnummer: 12917

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	222,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.995,00 €
Kaltmiete (netto)	3.163,72 €
Kaltmiete	3.631,82 €
Betriebskosten:	468,10 €
USt.:	363,18 €
Provisionsangabe:	

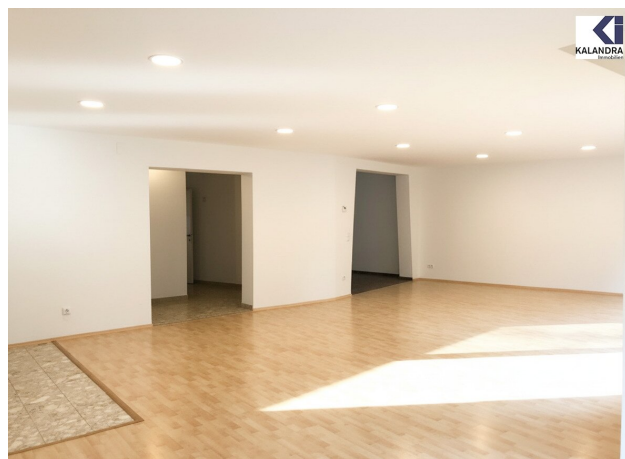
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

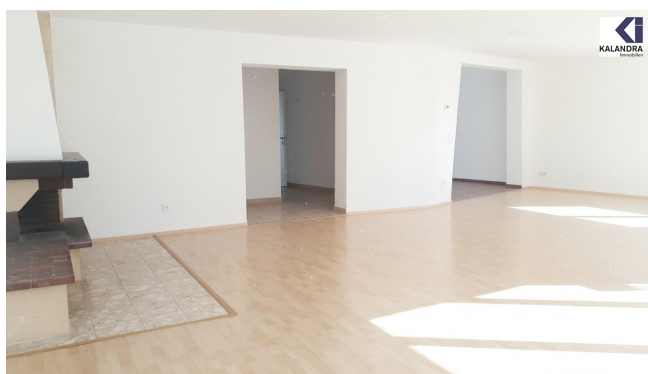


Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.







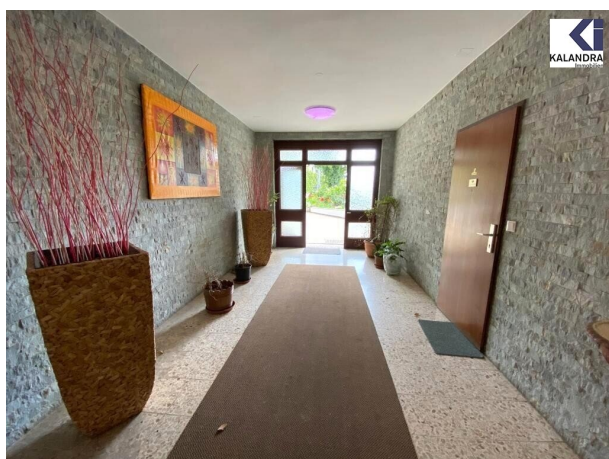


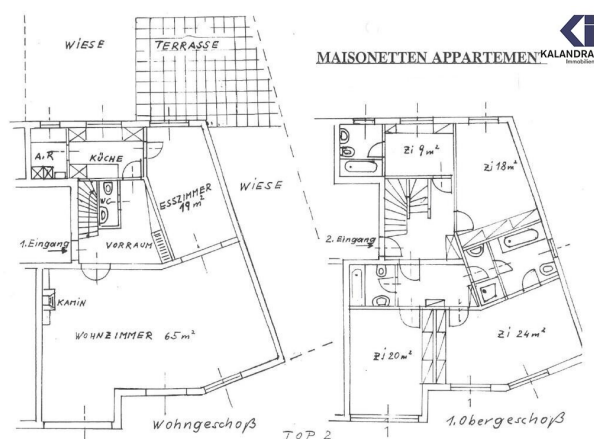


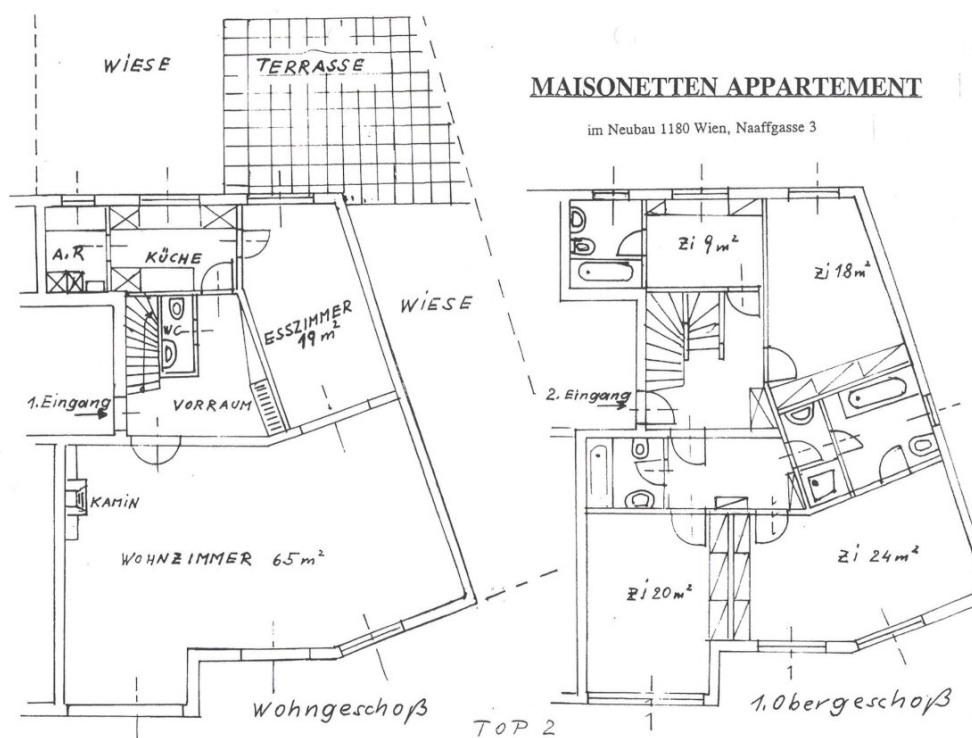












Objektbeschreibung

NEUBAUMIETWOHNUNG mit TERRASSE und kleinem GARTEN

Diese im Erdgeschoß und 1.Stock eines Neubaugebäudes (BJ. 1981) gelegene Maisonettewohnung bietet auf eine Wohnfläche von ca. 222m² folgende

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Vorraum, großer Wohnsalon mit ca. 65m² mit offenem Kamin, Eßzimmer (ca.19m²) mit Ausgang zu einer ca. 50m² großen Gartenterrasse (inkl. Wiesenfläche), große, komplett eingerichtete Küche, anschließender Abstell-/ Wirtschaftsraum, Gäste-WC; vom Vorraum führt eine Marmor-Stiege in die zweite Ebene

Obergeschoß:

zentraler Vorraum (zweiter Eingang), 4 Schlaf-/ Zimmer (ca. 18m², 20m², 24m², 9m²), teilweise ausgestattet mit Einbauschränken, 3 Badezimmer mit je einer Toilette sowie einem separaten Duschbad.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen Fertig-Parkettboden
- 2 Bäder werden neu verflies und ausgestattet
- komplette Einbauküche
- Kabel- & Satelliten-TV
- offener Kamin
- Gas-Etagenheizung

In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein zugehöriger Garagenplatz, der um € 100,- + 20% USt. monatlich angemietet werden kann.

Im Kellergeschoß befindet sich ein trockener Abstellraum.

Ruhige Grünlage am Fuße des Schafberges (Nähe Endstation der Straßenbahnlinie 40, Herbeckstrasse).

Garagenplatz extra dazu zu mieten: EUR 132, inkl. 20 % Ust.

Mietbeginn1.Juli 2026

Angeboten wird ein langfristiges, auf 5-10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVX0Z>

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 <1.000m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap