

360° TOUR // CITY PENTHOUSE nahe GRABEN & HOF //
CITY PENTHOUSE next to "GRABEN & HOF"



Objektnummer: 11040

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1800
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	232,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,30 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	6.397,74 €
Kaltmiete (netto)	4.854,12 €
Kaltmiete	5.818,63 €
Betriebskosten:	812,95 €
USt.:	579,11 €
Provisionsangabe:	

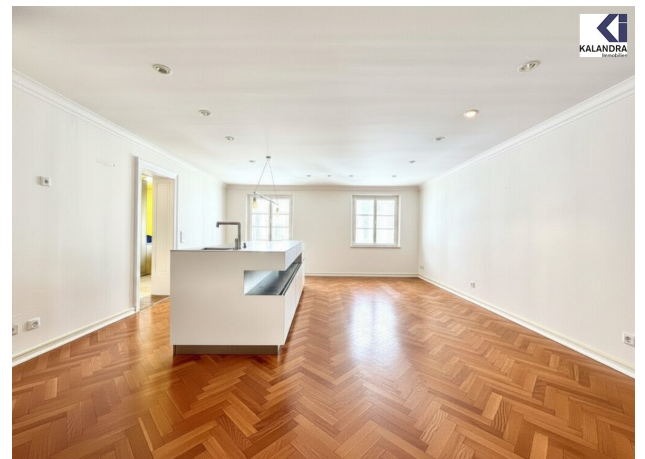
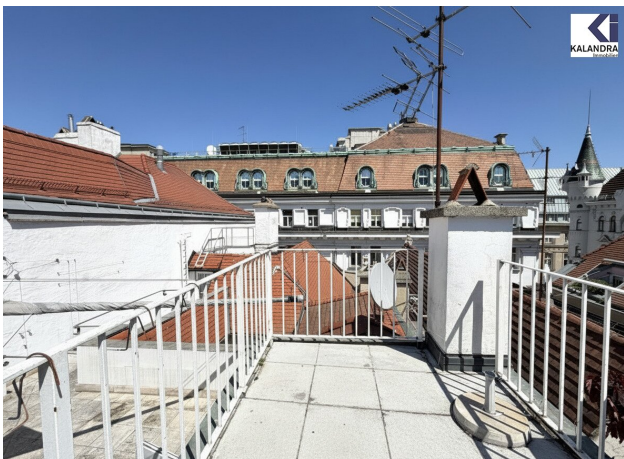
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

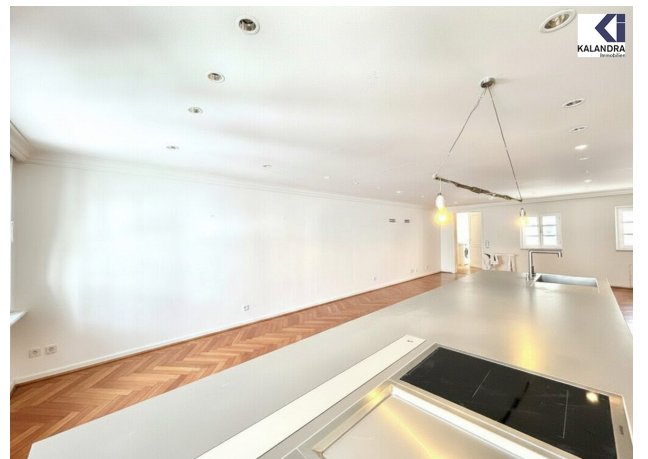
Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

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

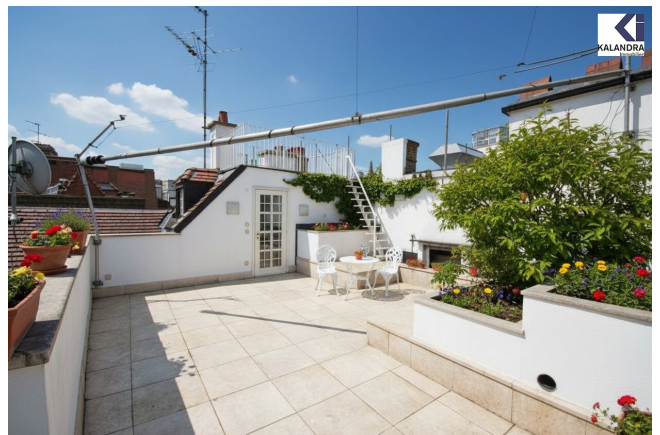
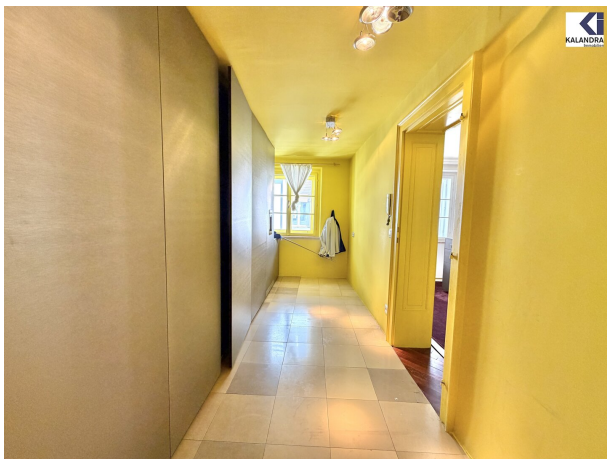


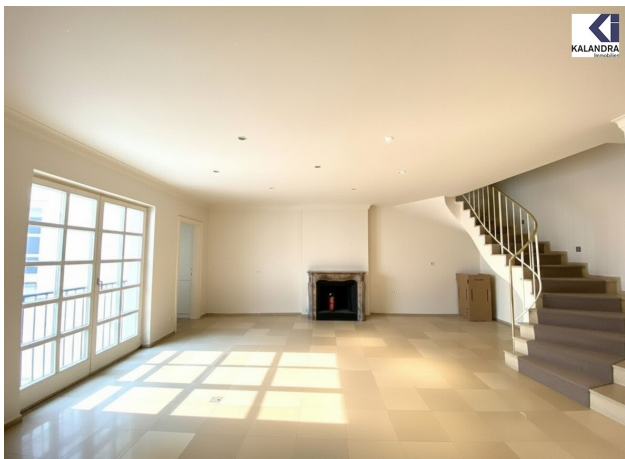






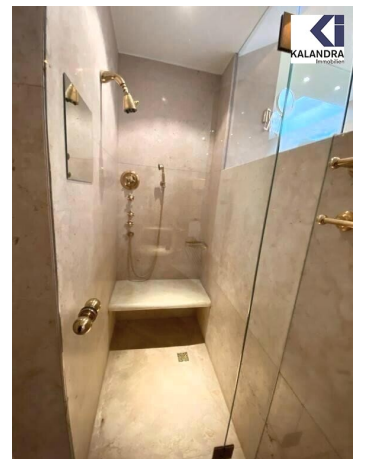




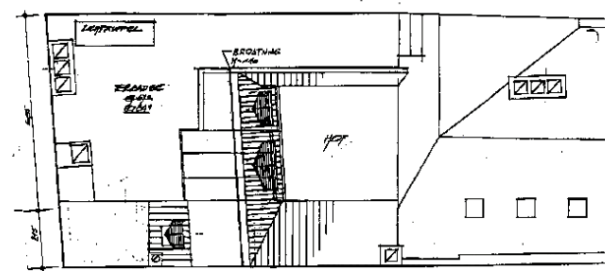
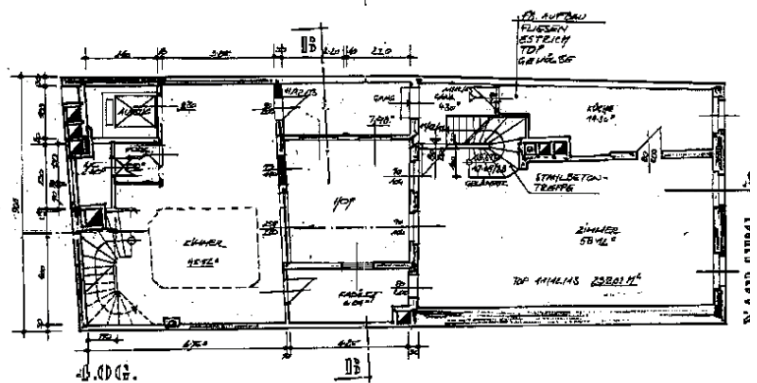
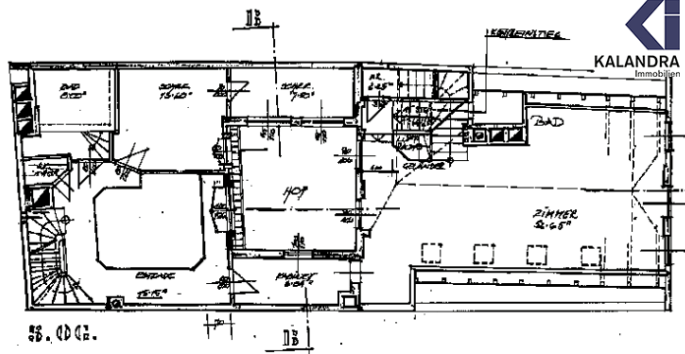












Objektbeschreibung

DACHGESCHOß - PENTHOUSE in bester CITY-LAGE

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine 232m² große, zweigeschoßige Maisonettewohnung im Dachgeschoß eines stilvollen, revitalisierten Barockhauses in der Fußgeherzone der Naglergasse.

Mit dem Aufzug des Hauses fährt man direkt in die

1.Ebene:

und betritt ein großes Wohnzimmer (ca. 46m²), über zwei Korridore gelangt man vorbei an einem Vierkant-Innenhof zur Küche, in das geräumige Speisezimmer (ca. 60m²) und zu einem einen Stock tiefer liegenden Eingang vom allgemeinen Stiegenhaus, weiters befindet sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC;

über je eine Innentreppe im Wohn-& Eßbereich erreicht man die

2.Ebene:

drei zentral zugängliche Schlafzimmer, ein Wannen-& Duschbad, ein extra Duschbad, 2 separate WC;
die Innentreppe führt weiter auf die

Dachterrasse:

diese ist südseitig, uneinsichtig orientiert und bietet Privatsphäre ohne direkte Nachbarn, gestaltet als Dachgarten, mit diversen festwachsenden Pflanzen begrünt (Bewässerungsanlage), mit offenem Kamin und hat eine Gesamtfläche von ca. 61m².

Ausstattung:

Die Wohnung wurde von einem Innenarchitekten designt und ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- durchgehend Parkettboden (Kirschholzboden),
- marmorgetäfelte Bäder & WC,
- moderne Küchenausstattung mit "MIELE" Einbaugeräten,
- diverse Einbauschränke
- Klimanlage
- Hauszentralheizung (Gas)

Zusätzlich zur angegebenen Gesamtmiete wird ein Akonto für Heiz-& Warmwasserkosten in der Höhe von derzeit € 232,00 + 20% USt. vorgeschrieben.

Dieses wird einmal jährlich abgerechnet und dem tatsächlichen Verbrauch angepasst..

Das Haus befindet sich in einer Fußgeherzone, Garagenplätze können bei Bedarf in der nahe

gelegenen "Garage Am Hof" angemietet werden.

Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VV17F>

ROOF TOP - PENTHOUSE APARTMENT in TOP CITY LOCATION

The offered apartment is a two-story duplex apartment (ca. 232m² in size) on the top floor of a stylish, revitalized baroque house in the pedestrian zone of "Naglergasse".

With the elevator one reaches directly the

1st level:

entering a living room (ca. 46m²), two corridors lead past a square inner courtyard to the kitchen, a dining room (ca. 60m²) with a second entrance from the common staircase and a guest toilet;

two internal stairways (one in the living area, one in the dining area) are leading into the

2nd level:

three central reachable bedrooms, one bathroom with shower and tub, one extra shower bathroom, 2 separate toilets;
the inner stairway leads to the

Roof terrace:

which is south-facing and oriented unobtrusively and offers full privacy with no direct neighbours,

The terrace is built out as roof garden, greened with various firmly growing plants completed with an irrigation system and an open fire place and has a total area of ??approx. 61m².

Equipment & furnishing:

The apartment was designed by an interior designer and is equipped with high quality materials:

- parquet flooring (cherry wood)
- marble-paneled bathrooms & toilets
- modern built-in kitchen with "MIELE" appliances
- various built-in wardrobes
- air condition
- house central heating (gas)

In addition to the stated total rent, an advance payment for heating and warm water costs in the amount of € 232,00 + 20% USt. per month is charged additionally. This amount is balanced once a year and adjusted to the effective consumption.

The house is located in a pedestrian zone, if requested garage spaces can be rented in the nearby "Garage Am Hof"?

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VV17F>

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

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