

## NEUBAUMIETWOHNUNG am HACKENBERG // MODERN APARTMENT in the area of "HACKENBERG"



Wohnzimmer 1

**Objektnummer: 5\_18414**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.995,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.425,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.995,89 €

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 12  
H +43-699/ 1040-4010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

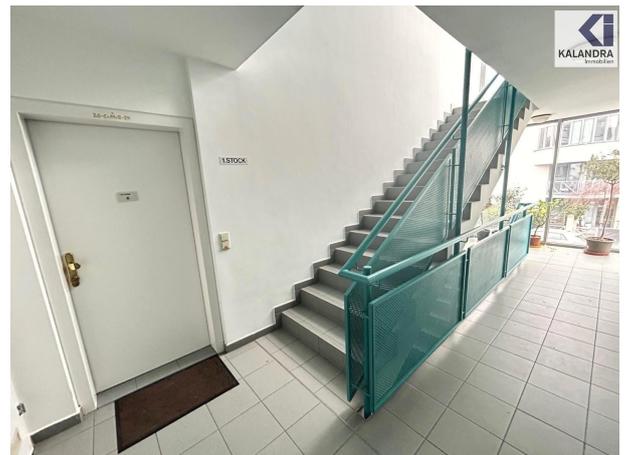
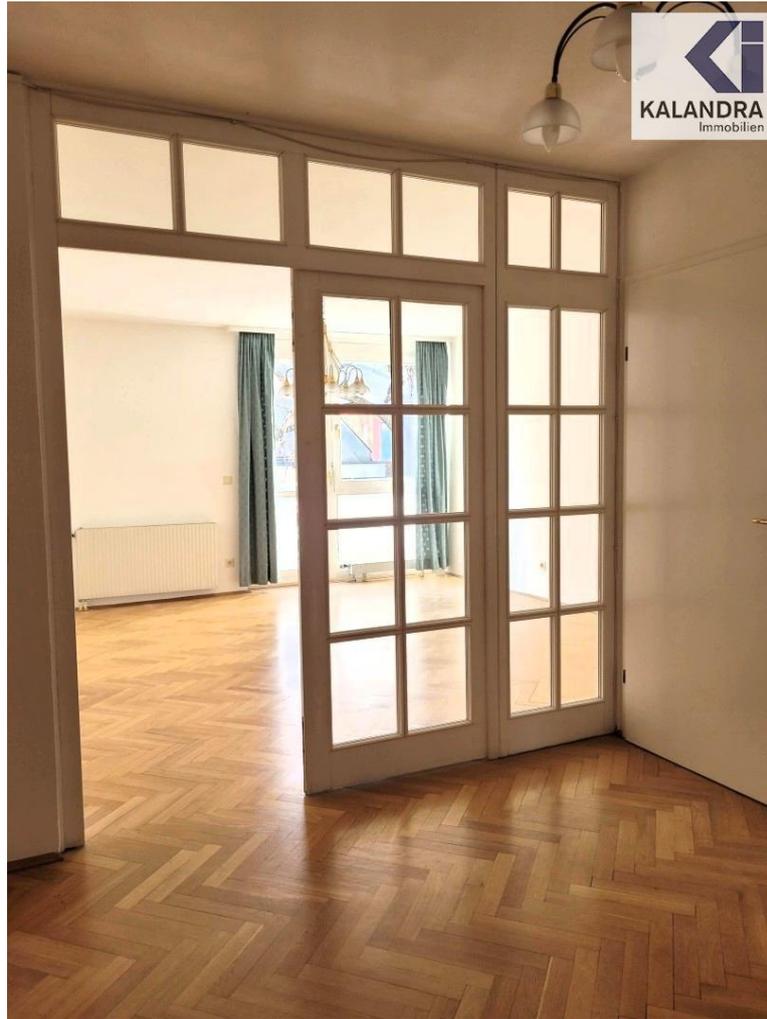


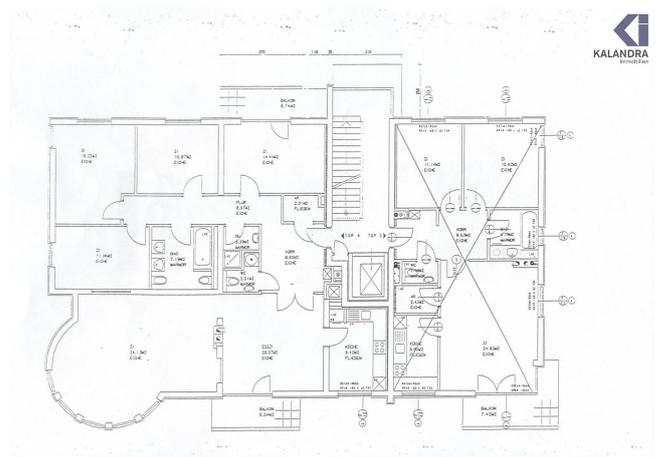












## Objektbeschreibung

**NEUBAUMIETWOHNUNG mit 2 sonnigen BALKONEN** Im ersten Liftstock eines gepflegten Mehrfamilien-Neubaugebäudes (BJ 1996) in ruhiger Grünlage des Hackenbergs gelegen, bietet diese 5-Zimmer Wohnung folgende **Raumaufteilung**: Vorraum, Gäste-WC, Wohnzimmer (ca. 34m<sup>2</sup>) & Esszimmer (ca. 20m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf einen garten-westseitigen Balkon (ca. 6m<sup>2</sup>), angrenzende, separate Küche (ca. 9m<sup>2</sup>), ein zentraler Flur führt zu vier weiteren Zimmern (ca. 11m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>), das größte mit Ausgang auf einen ostseitigen Balkon (ca. 6m<sup>2</sup>) einem Duschbad (ca. 3m<sup>2</sup>), einem geräumigen Wannenbad mit Doppelwaschtisch und WC (ca. 7m<sup>2</sup>) und ein Abstellraum (ca. 2m<sup>2</sup>). **Ausstattung**: - in allen Wohnräumen massiver Eichen-Parkettboden - Sanitärräume mit Marmorfliesen ausgestattet - elektrische Fußboden-Zusatzheizung im Wannenbad - komplette Einbauküche mit Einbaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Nirosta-Dunstabzug, Geschirrspüler, freistehende Kühl-/ Gefrierkombination, Waschmaschine & Trockner) - 4 Schlaf-/Zimmer mit Einbauschränken - außenliegende Sonnenrollos - Schwedenofen im Wohnzimmer - teilweise Beleuchtungskörper und Vorhänge - Gas-Etagenheizung mit Warmwasserspeicher - geräumiges, trockenes Kellerabteil (ca. 6m<sup>2</sup>) Zwei Tiefgaragenplätze können extra um je € 130,00 (inkl. 20% USt.) monatlich angemietet werden. Lage & Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in erstklassiger Grünwohnlage von Sievering, ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 39A & 35A, Vorortelinie) zu erreichen, liegt nahe der Amerikanischen Internationalen Schule und diversen österreichischen Grund- & Mittelschulen. Die Nahversorgung ist sehr gut und die umliegenden Weinberge laden zu Erholungsspaziergängen und Ausflügen ein. Die Wohnung ist noch vermietet und steht ab März 2025 neu ausgemalt zur Verfügung. Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

----- **MODERN APARTMENT with 2 sunny BALCONIES** Situated on the first floor of a well-maintained multi-family building (yoc. 1996), located in the quiet and green surrounding of "??Hackenberg" area, this 4-bedroom apartment offers the following **Layout**: entrance hall, guest toilet, living room (approx. 34m<sup>2</sup>) & dining room (approx. 20m<sup>2</sup>) with exit to a garden-west-facing balcony (approx. 6m<sup>2</sup>), adjoining, separate kitchen (approx. 9m<sup>2</sup>), a central hallway leads to four more rooms (approx. 11m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>), the largest with exit to an east-facing balcony (approx. 6m<sup>2</sup>), a shower bathroom (approx. 3m<sup>2</sup>), a spacious bathroom with tub, double vanity and toilet (approx. 7m<sup>2</sup>) and a storage room (approx. 2m<sup>2</sup>). **Furnishing & equipment**: - in all living rooms solid oak parquet flooring - sanitary rooms equipped with marble tiles - additional electric underfloor heating in the bathroom - fully equipped fitted kitchen with built-in appliances (electric stove/ ceramic hob, stainless steel extractor hood, dishwasher, free-standing fridge/ freezer, washing machine & dryer) - 4 bed-/ rooms with fitted wardrobes - external sun blinds - "Swedish Oven" in the living room - serveral lighting fixtures and curtains - independent gas heating system with warm water tank - spacious, dry cellar compartment (approx. 6m<sup>2</sup>) Two underground garage spaces can be rented for each Euro 130,00 (incl. 20% vat.) per month additionally. Location & infrastructure: The apartment is located in a first-class green residential area in "Sievering", easy to reach by public transport (bus lines 39A & 35A, suburban line), close to the American International

School and various Austrian primary and secondary schools. The local supply and amenities are very good and the surrounding vineyards are ideal for recreational walks and excursions. The apartment is still rented and will be available newly painted as of March 2025. A limited lease agreement up to 5 years duration with a one-year waiver of termination by the tenant with extension option is been offered. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2425	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	298,54	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	272,35	

-----  
Gesamtbetrag € 2995,89  
-----

Heizwärmebe 93.3  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw C  
ärmebedarf:



## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**