

## 360° TOUR // LUXUS-GARTENWOHNUNG am SCHREIBERWEG



südseitige Gartenterrasse

**Objektnummer: 5\_16782**

**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>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	187,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	427,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	5.300,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.326,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.300,64 €

## Ihr Ansprechpartner



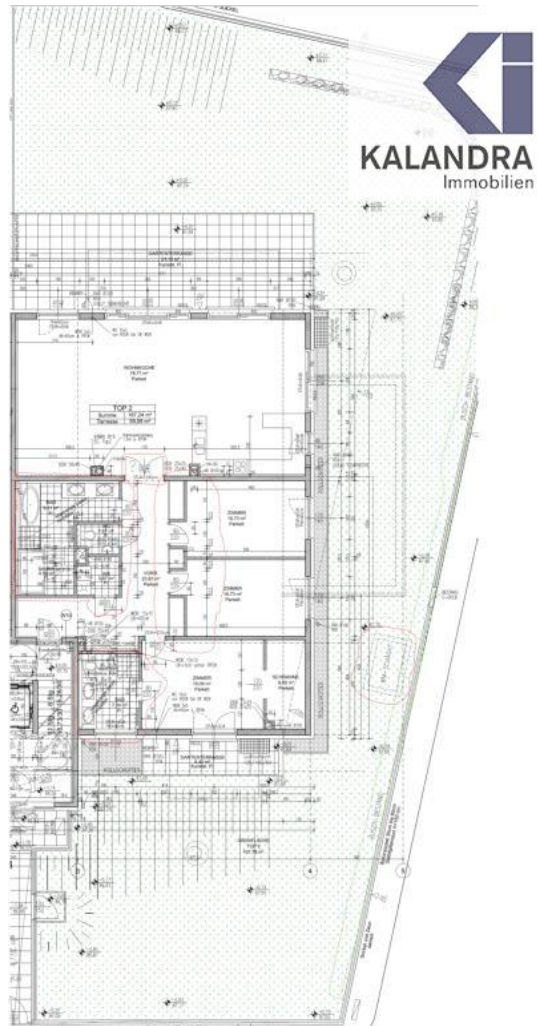
### Mag. Robin Kalandra

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

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











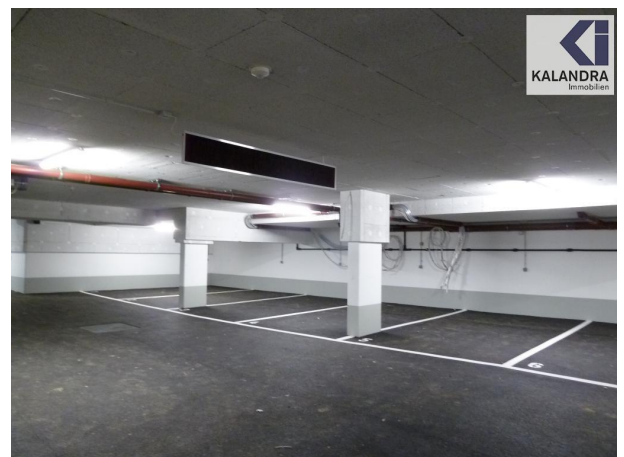












## Objektbeschreibung

**LUXURIÖSE GARTENWOHNUNG am SCHREIBERWEG** Diese in einem Ende 2013 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten gelegene Wohnung bietet hochwertige Wohnqualität in exklusivster Umgebung. **Top 2: 187m<sup>2</sup> Wohnfläche & 60m<sup>2</sup> Terrassen & 427m<sup>2</sup> Eigengarten Raumaufteilung:** -- großzügiges Entree (ca. 23m<sup>2</sup>), - großer Wohn- & Speisesalon (ca. 79m<sup>2</sup>) mit offener Design-Einbauküche, - Ausgang auf eine 51m<sup>2</sup> große Terrasse mit anschließendem 427m<sup>2</sup> großen Eigengarten süd-westseitig orientiert, - 3 gartenseitige Schlafzimmer (2 x ca. 16m<sup>2</sup> & ein ca. 19m<sup>2</sup> großes Masterbedroom mit begehbarem Schrankraum 6m<sup>2</sup>) und Ausgang auf eine 8m<sup>2</sup> große Gartenterrasse, - ein großes Badezimmer (ca. 9m<sup>2</sup>, mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch & Infrarotkabine), ein großes Duschbad (ca. 7m<sup>2</sup>) mit 2 Waschtischen und WC, - separates Gäste-WC. **Ausstattung:** - massiver Eichenparkettboden in den Wohn- & Schlafräumen & Vorraum - Feinsteinzeug in Badezimmer, WC & Wirtschaftsraum - Designarmaturen - Terrassen: holzbeplankt - weiße Innentüren, Griffe, Drücker und Rundrosetten in Chrom - Einbauküche mit Kochinsel (Marke: EWE - Fronten: weiß/matt), Naturstein- Arbeitsplatte & Einbaugeräte (Marke: SIEMENS - E-Herd/ Cerankochfeld, Dampfgahrer, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination, Edelstahl-Dunstabzug) - maßgetischlerte Einbauschränke und Badezimmereinrichtung - Fenster- und Balkontüren: Holz-Alu-Fenster und -türen, innen weiß/ außen grau, 2-fach-Glas-Thermofenster, elektrische Sicherheits-Außenrollos an allen Fenstern - Hauszentralheizung (Gas) - Fußbodenheizung - alle Zimmer über elektronischen Thermostat separat regelbar - SAT-TV - Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß - großes Kellerabteil mit Stromanschluß 1-2 Garagenplätze (Nr.12 oder 13) in der hauseigenen Garage sind um € 120,- zzgl. 20% USt.+ Betriebskosten 11,69 zzgl. 20% USt. separat anzumieten. Ein zusätzlicher Abstellplatz wäre - nach Verfügbarkeit - ebenso anmietbar. Als monatliches Heizkosten-Akonto wird derzeit ein Betrag von € 112,02 zzgl. 20% USt. sowie ein Warmwasser-Akonto in Höhe von € 11,20 zzgl. 10% USt. sowie Kalt-Wasser von €63,48 zzgl. 10% USt. von der Hausverwaltung vorgeschrieben. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, beziehbar ab 1. Juni 2022 **360° Tour:** <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRQDP>

### ----- LUXURIOUS GARDEN APARTMENT on SCHREIBERWEG

This 4-room apartment in a multiple dwelling (yoc. 2013) with a total of 7 units offers high quality living in most exclusive surroundings. **Top 2:** approx. 187m<sup>2</sup> of living space + approx. 60m<sup>2</sup> of terraces + approx. 427m<sup>2</sup> garden **Layout:** - spacious entree (about 23m<sup>2</sup>), - large living & dining room (about 79m<sup>2</sup>) with an open design kitchen, - exit to a ca. 51m<sup>2</sup> terrace followed by 427m<sup>2</sup> private garden, which is oriented south-west, - 2 garden-side bed/ rooms (each about 16m<sup>2</sup>) & a large master bedroom (about 19m<sup>2</sup>) with walk-in closet (6m<sup>2</sup>) and exit to a garden terrace (8m<sup>2</sup>), - spacious bathroom (about 9m<sup>2</sup>, with tub, shower and double vanity and infrared cabin), - shower bathroom (about 7m<sup>2</sup>) with 2 washbasins and WC, - separate guest toilet **Equipment:** - solid oak parquet flooring in all living and bedrooms - porcelain stoneware in bathrooms, WC & utility room - designer fittings in the sanitary rooms - fitted kitchen with cooking island (brand: EWE) with natural stone worktop & built-in appliances (Brand: SIEMENS - electric cooker / ceramic hob, steam cooker, dishwasher, fridge/ freezer, stainless steel extractor hood) - custom-fitted wardrobes and bathroom furniture - window and

balcony doors: wood-aluminum windows and doors (white inside/ gray outside) - 2-fold glass thermal windows, electric external security blinds on all windows - satellite TV - storeroom with washing machine connection - large cellar compartment with electric connection - underfloor heating - all rooms can be controlled separately via electronic thermostat - house central heating (gas) The monthly heating costs amount currently with € 112,02 plus 20% vat., warm water costs with € 22,40 plus 10% vat. and cold water costs with € 63,48 plus 10% vat., all charged additionally by property management. 1-2 garage parking spaces (No.12 & 13) in the house garage for each € 132,- plus 20% vat. monthly can be rented additionally. An additional parking space could be rented according to availability. The apartment is still rented and will be available as of Juni 2025. A 5 year rental agreement with a one-year waiver of termination by the tenant is been offered. **360° tour:** <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRQDP> Angaben

gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis  
:

Mi € 43 zz  
et 26 gl  
e 10  
%  
U  
St.

Be€ 49 zz  
tri 2, gl  
eb 76 10  
sk %  
os U  
te St.  
n

U € 48  
m 1,  
sa 88  
tzs  
te  
ue  
r

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

G € 53  
es 00  
a ,6  
mt 4

be  
tra  
g  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
He32  
iz .0  
wäk  
rmW  
eb h/(  
ed m<sup>2</sup>  
arfa)  
:  
KI C  
as  
se  
He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
: