

**PENTHOUSE FAMILIEN-APARTMENT an der ALTEN  
DONAU // PENTHOUSE FAMILY APARTMENT nearby  
"ALTE DONAU"**



Wohnraum 3

**Objektnummer: 5\_17828**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

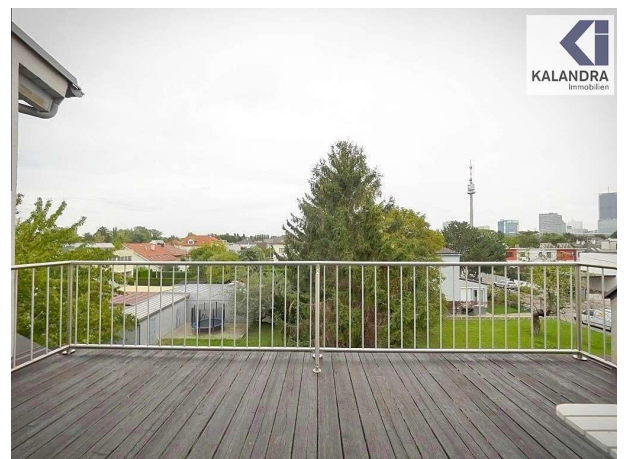


**Oliver Kalandra**

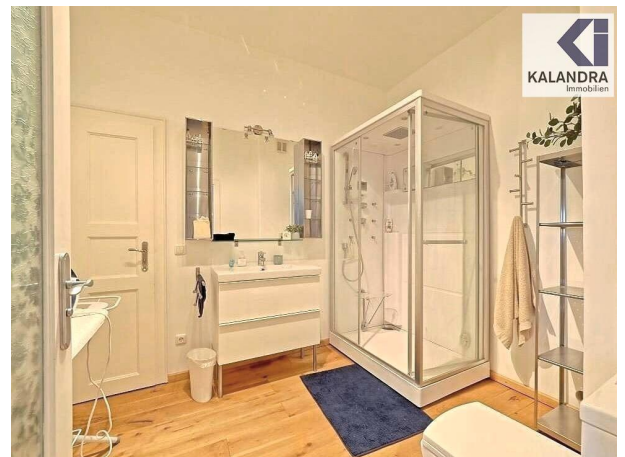
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 12





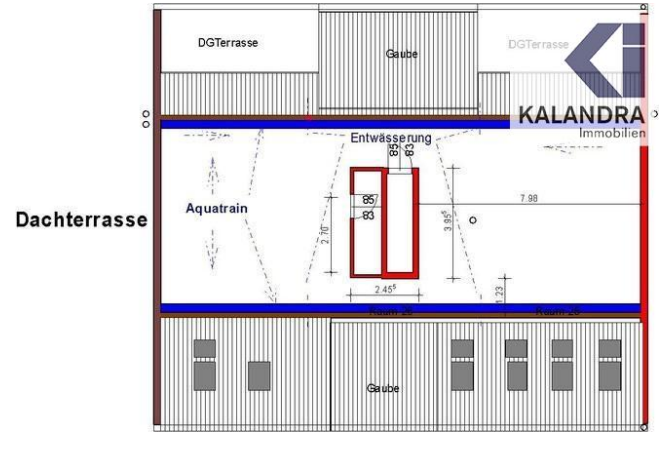
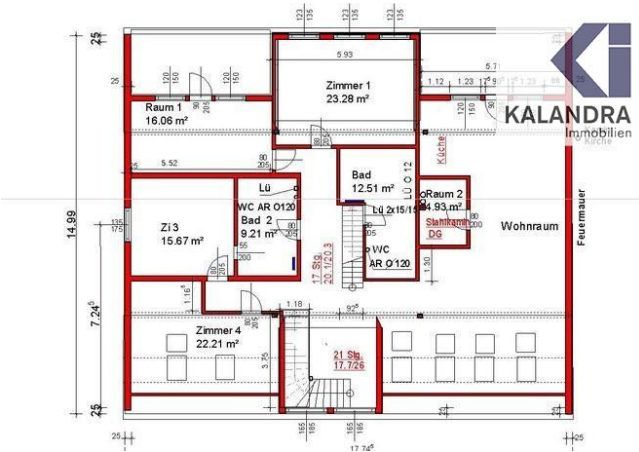












## Objektbeschreibung

**DACHGESCHOßWOHNUNG im DREIFAMILIENHAUS in RUHIGER LAGE** Diese im Jahr 2001 ausgebaute Penthousewohnung befindet sich im Naherholungsgebiet "Bruckhausen" zwischen "Alter und Neuer Donau" und bietet folgende **Raumaufteilung**: privater, außenliegender Stiegenaufgang (kein Lift !) zum Wohnungseingang im 1.Stock des Hauses, großzügiges Entree, Treppenaufgang in das große Wohn- & Esszimmer (ca. 50m<sup>2</sup>) mit offen gestalteter Wohnküche, 4 Schlafzimmer (ca. 2x16m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>, 23m<sup>2</sup>), ein großes Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschtisch & WC, ein Duschbad mit WC. Zwei Terrassen mit je. ca. 14m<sup>2</sup> befinden sich auf Wohnebene, über eine Innentreppe erreicht man eine ca. 106m<sup>2</sup> Flachdachterrasse mit 360°-Rundumblick. **Ausstattung**: - in den Wohnräumen neu verlegter Eichen-Dielenboden, - Naßräume ebenso mit Parkettbelag und neu ausgestattet, - komplette Einbauküche mit Nirosta-Einbaugeräten, - ein Wireless Lan-System und SAT-Anschlüsse sind in mehreren Zimmern vorbereitet. - Raumhöhe ca. 3m, - in Wohnbereich Anschluß für einen offenen Kamin, - Gas-Hauszentralheizung, - Klimatisierung, - zwei Abstellräume im Haus sind dieser Wohnung zugeordnet. Das Gebäude wurde nach Aufstockung aufwendig wärmeisoliert das Dachgeschoß neu ausgebaut und ist mit einer modernen Hauszentralheizung ausgestattet. Das monatliche Heizkosten-Akonto beträgt zur Zeit € 160,- brutto und wird gesondert nach Jahresabrechnung vorgeschrieben. Das Freizeit- und Erholungsgebiet der Alten Donau, Donaupark sowie auch die Neue Donau sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnung ist bis 30.09.2027 befristet für netto € 3.000,-/Monat vermietet.

**ATTIC APARTMENT in a THREE FAMILY HOUSE in QUIET NEIGHBOURHOOD** This roof top penthouse apartment was built in 2001 and offers the following **Layout**: private, outside staircase (no elevator) to the apartment entrance on the 1st floor of the building, generous entrance, a large living & dining room (approx. 50m<sup>2</sup>) with open-plan kitchen, 4 bedrooms (approx. 2x16m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>, 23m<sup>2</sup>), a spacious bathroom with tub, shower, double washbasin & toilet, a shower bathroom with toilet; two terraces with approx. 14m<sup>2</sup> each on living room level, via an interior stairway one reaches a large roof terrace (approx. 106m<sup>2</sup>) with 360° panoramic views. **Furnishing & equipment**: - in all living rooms newly laid oak floor boards - sanitary rooms also with parquet flooring and newly equipped - complete fitted kitchen with stainless steel built-in appliances - wireless Lan system and SAT connections are available in several rooms prepared - room height approx. 3-4m - in living area connection for an open fireplace - a storage room in the house is assigned to this apartment - air conditioning - house central heating (gas) The building has been extended with an extravagant thermal insulation and the attic has been rebuilt and is equipped with a modern central heating system. The monthly heating costs prepayment amounts with € 160,00 gross and is charged additionally. The apartment is rented until 30.09.2027 for a net rent of € 3.000,- per month. The recreation areas "Alte Donau", "Donau park" as well as the "Neue Donau" are within walking distance. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 47.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm B  
ebedarf:

Faktor Gesamten 1.64  
ergieeffizienz:  
Klasse Faktor Ge B  
samtnergieeffizi  
enz:

