

**360° TOUR // GENERALSANIERTE STILETAGE mit  
TERRASSEN - ERSTBEZUG // REFURBISHED CLASSIC  
STYLE APARTMENT - FIRST LETTING**



Terrasse

**Objektnummer: 5\_18093**

**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. 1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	202,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Gesamtmiete</b>	4.498,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.794,91 €
<b>Kaltmiete</b>	4.498,90 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

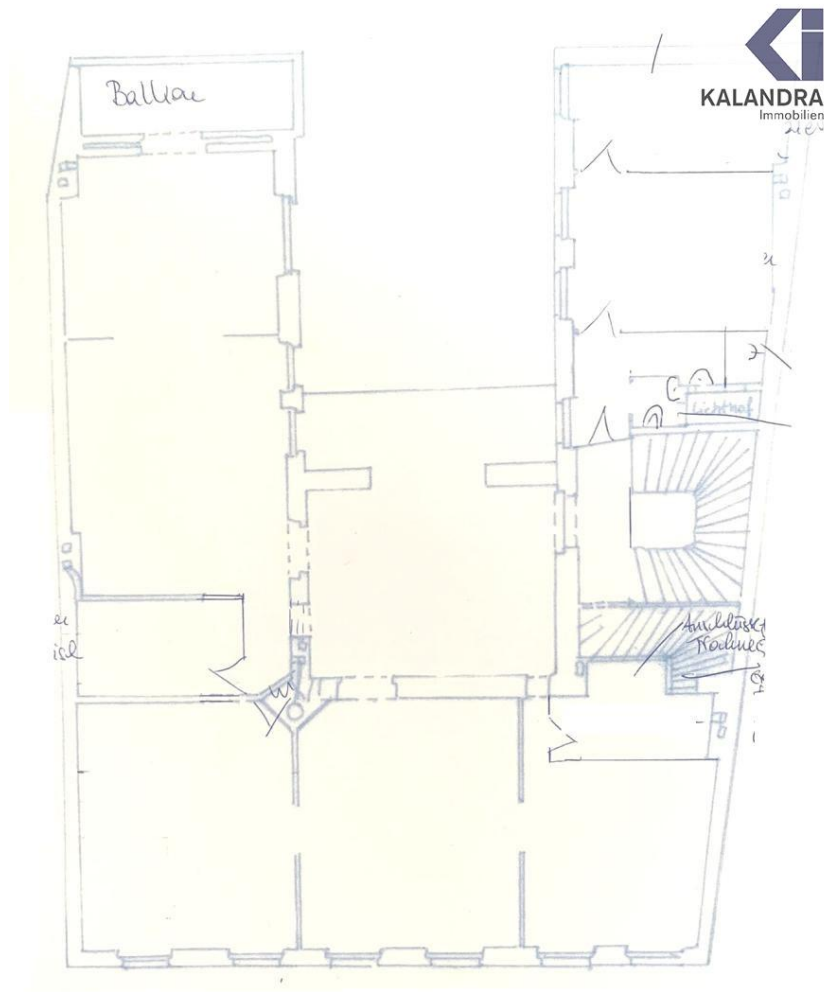
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

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 Verfügung.







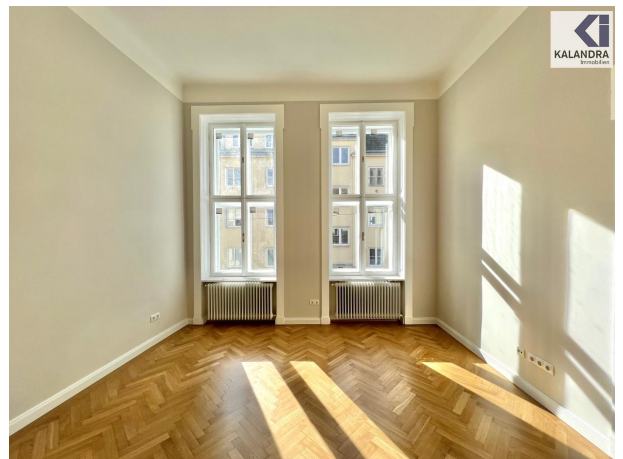
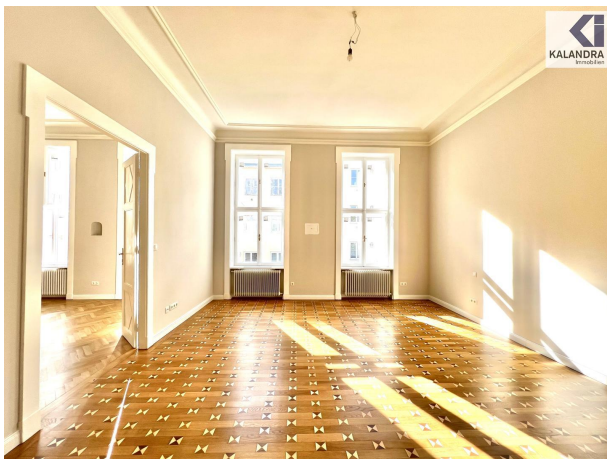








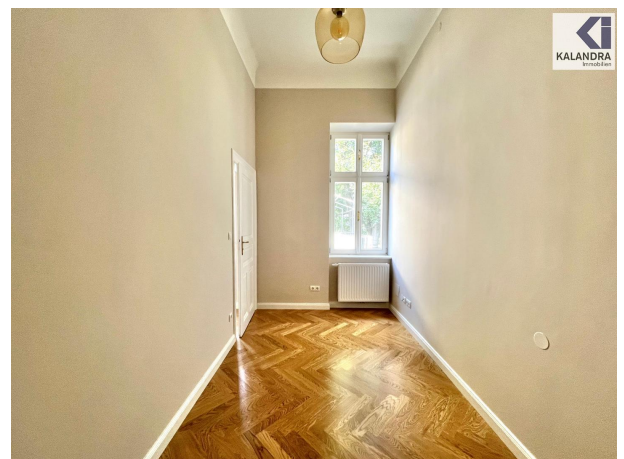




















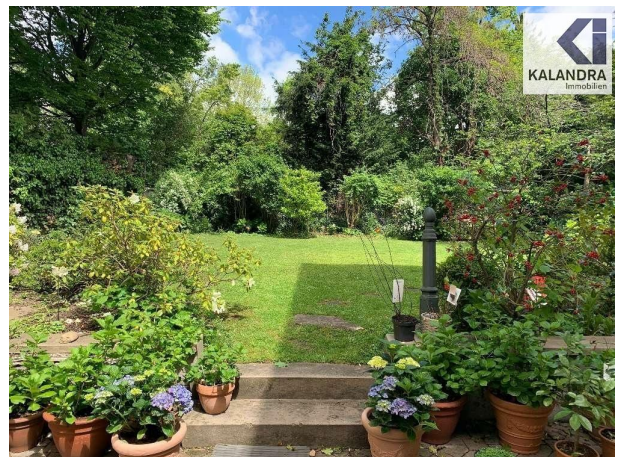


















## Objektbeschreibung

**ALTBAUWOHNUNG mit 2 TERRASSEN im ZWEIFAMILIENHAUS** Diese im 1. Stock (kein Lift) eines gepflegten Zweifamilienhauses gelegene Altbauwohnung bietet folgende **Raumaufteilung:** Vorraum, gartenseitiges Wohn- & Eßzimmer (ca. 40m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine großzügige, gartenseitige Terrasse (ca. 26m<sup>2</sup>), 3 große straßenseitige Zimmer, sowie ein großes gartenseitiges Zimmer mit einer anschließenden, gartenseitigen Terrasse (ca. 10m<sup>2</sup>), begehbare Schrankraum, ein Wannenbad, ein Duschbad mit WC sowie ein separates Gäste-WC. **Ausstattung:** - Erstbezug - in den Wohnräumen durchgehend klassischer Eichen-Parkettboden, - hohe Räume mit Flügelüren - Sanitärräume mit Feinsteinzeug neuwertig verflies - neue Einbauküche (Marke: DAN mit Marken-Einbaugeräten) - Gas-Etagenheizung Öffentliche Anbindung & Infrastruktur: - Straßenbahnlinie 37 & 38, Buslinie 10A & 39A, - Geschäfte des täglichen Bedarfs & Schulen in Gehweite 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZZKW> ----- **REFURBISHED**

**CLASSIC STYLE apartment with two TERRACES in DUPLEX HOUSE** This 6 room apartment is located on the 1st floor (no elevator) of a well-kept, turn of the century two-family home and offers the following **Layout:** anteroom, street-side living & dining room (approx. 40m<sup>2</sup>), sit-in kitchen with exit to a spacious garden-side terrace (approx. 26m<sup>2</sup>), 3 street-side rooms and spacious garden-facing room (that could be divided into 2 rooms, arranged one behind the other) with an adjoining garden side terrace (approx. 10m<sup>2</sup>), walk-in closet, a bathroom with tub, a shower bathroom with toilet and a separate guest toilet. **Equipment:** - in all living rooms classical oak parquet flooring - high ceilings & rooms with double wing doors - sanitary rooms tiled with porcelain stoneware - new fitted kitchen (brand: DAN with stainless steel built-in appliances) - 2 terraces with in total approx. 36m<sup>2</sup>, - independent gas heating system Public transport & infrastructure: - tram line 37 & 38, bus line 10A & 39A, - shops for daily needs & schools within walking distance 360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZZKW> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3794,91	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	295	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	408,99	
-----			
Gesamtbetrag	€	4498,9	
-----			
---			
Heizwärme 104.0 bedarf: kWh/(m <sup>2</sup> a) Klasse Heizwärmebed			



arf:  
Faktor Ges 1.86  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse D  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**