

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



Design-Wohnküche

Objektnummer: 5_18093

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	202,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	4.498,90 €
Kaltmiete (netto)	3.794,91 €
Kaltmiete	4.498,90 €

Ihr Ansprechpartner



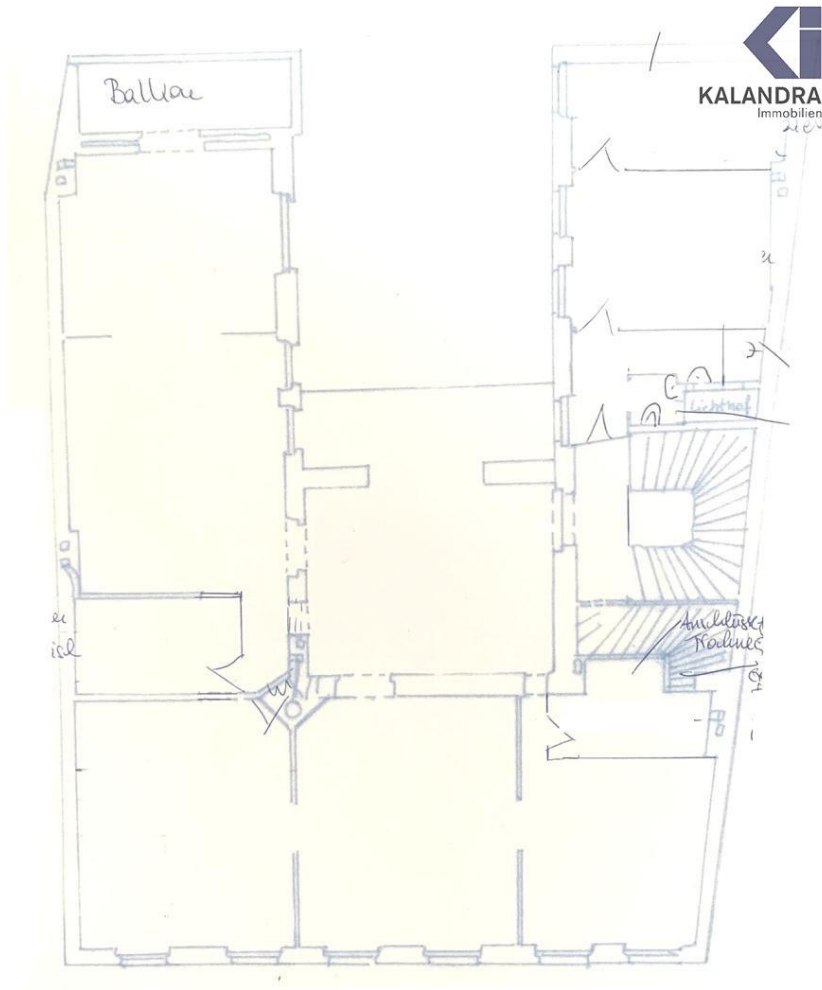
Mag. Robin Kalandra

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

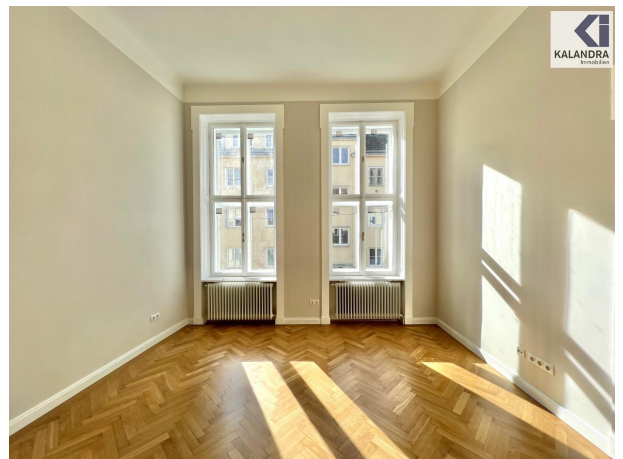
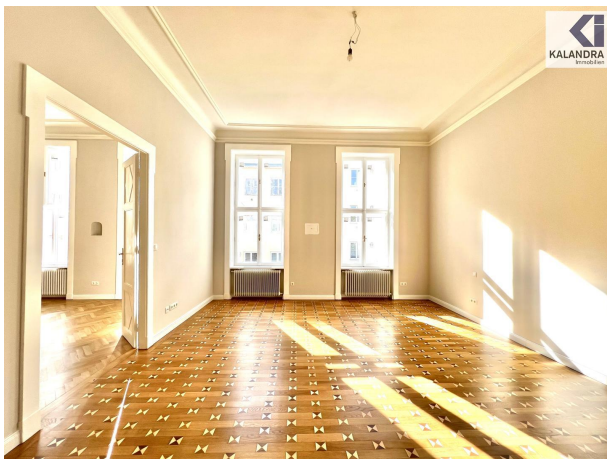
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



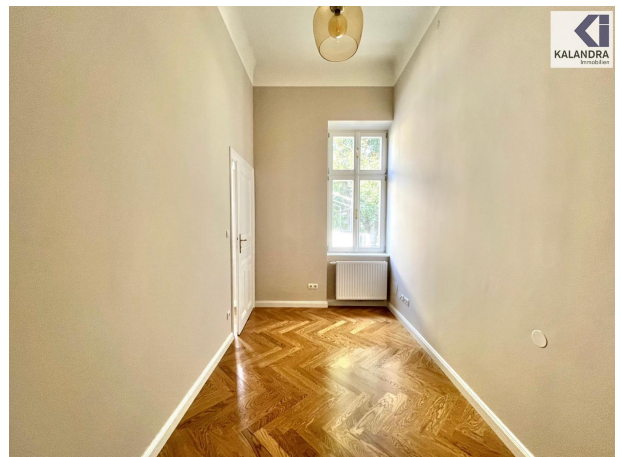


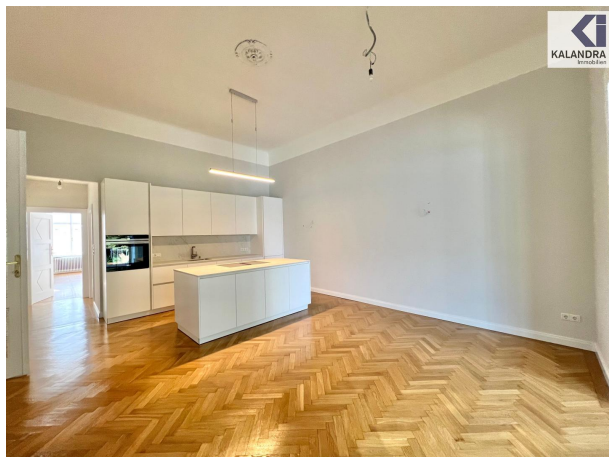








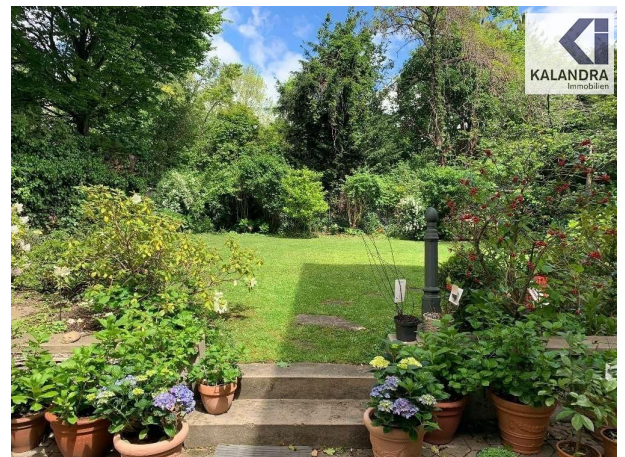
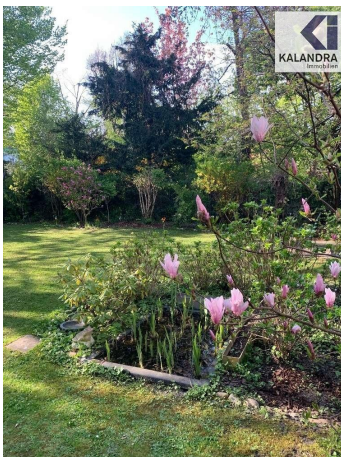














Objektbeschreibung

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. 40m²) mit Ausgang auf eine großzügige, gartenseitige Terrasse (ca. 26m²), 3 große straßenseitige Zimmer, sowie ein großes gartenseitiges Zimmer mit einer anschließenden, gartenseitigen Terrasse (ca. 10m²), 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. 40m²), sit-in kitchen with exit to a spacious garden-side terrace (approx. 26m²), 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. 10m²), 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. 36m², - 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 bedarf: 104.0 kWh/(m ² a)			
Klasse Heizwärmebedarf: D			

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz