

## 360° TOUR // REPRÄSENTATIVE ALTBAUWOHNUNG nächst STEPHANSDOM



Eßzimmer

**Objektnummer: 5\_18238**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	206,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	77,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.999,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.909,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.999,50 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

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

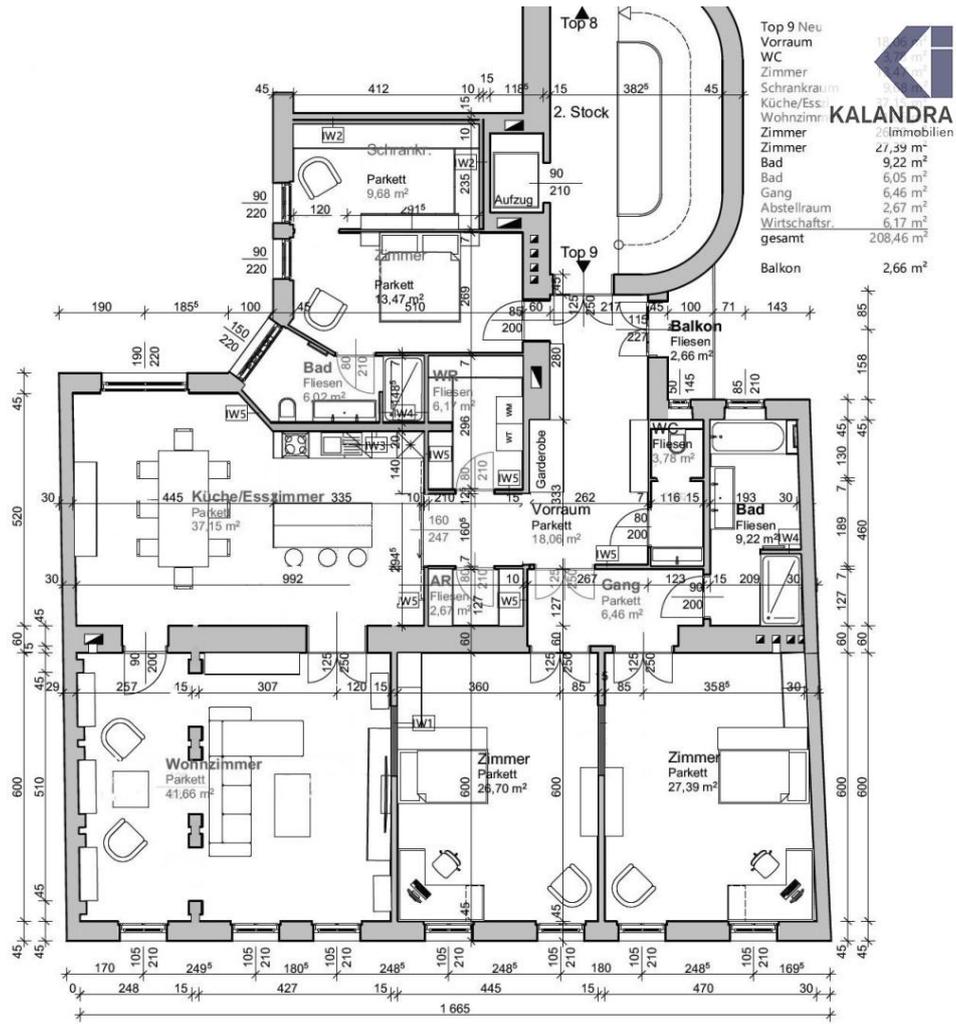
T +43-1/533-32-69 1533326913

H +43-69911804004

F +43-1-533-32-69-20

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



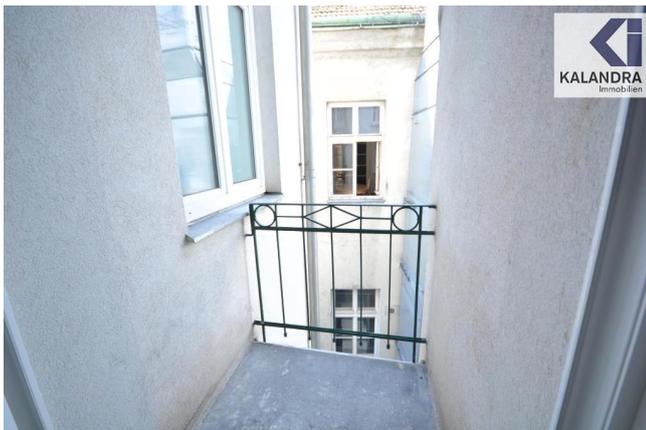


**KALANDRA**  
Immobilien











## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG - GENERALSANIERTE ALTBAUWOHNUNG** Dieses 5-Zimmer Stilwohnung liegt im 2.Liftstock (= 3.Etage) eines repräsentativen Jahrhundertwendegebäudes, neben dem Stephanplatz und bietet folgende **Raumaufteilung**: geräumiger Vorraum (ca. 18m<sup>2</sup>), Gäste-WC (ca. 4m<sup>2</sup>), großes Wohnzimmer (ca. 42m<sup>2</sup>), Esszimmer mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 37m<sup>2</sup>), drei weitere Schlaf-/ Zimmer (ca. 23m<sup>2</sup>, 27m<sup>2</sup> & 28m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC (ca. 9m<sup>2</sup>), ein Duschbad mit WC (ca. 6m<sup>2</sup>), Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner (ca. 6m<sup>2</sup>), Garderobe/ Abstellraum (ca. 3m<sup>2</sup>), vom Vorraum ist ein ca. 3m<sup>2</sup> großer, hofseitiger Balkon zugänglich. **Ausstattung**: • renovierter Erstbezug • in den Wohnräumen massiver Eichen-Parkettboden • Sanitärräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet • neue, hochwertige Einbauküche (Marke: LEINER) mit grauen Fronten und Einbaugeräten (Marke: BOSCH) • Aircondition • Hauszentralheizung (Gas) Die monatlichen Heiz- & Warmwasserkosten werden gesondert vorgeschrieben und einmal jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Kautionsbetrag: **4 Bruttomonatsmieten d.s. Euro 20.000,-** Angeboten wird ein auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit dreijährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht. Infrastruktur & öffentliche Verkehrsanbindung: Durch die zentrale Citylage ist eine perfekte Infrastruktur und Nahversorgung (Supermarkt BILLA im Haus) gegeben. U-Bahn-Station der Linie U1 in 3min Gehdistanz erreichbar. Garagenplätze können bei Bedarf in den nahegelegenen Tiefgaragen am Stephansplatz und am Neuen Markt angemietet werden. 360° Tour:

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

Miete	€	3909	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	636	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	454,5	
-----			
---			
Gesamtbetrag	€	4999,5	
-----			
---			
Heizwärme		77.23	
bedarf:		kWh/(m <sup>2</sup> a)	