

**360° TOUR // DACHGESCHOßWOHNUNG in GERSTHOFER  
COTTAGELAGE // ROOF-TOP DUPLEX APARMENT in  
COTTAGE AREA of "GERSTHOF"**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5\_16857**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	190,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.690.000,00 €
<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





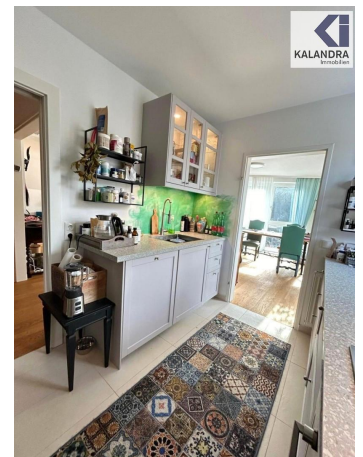
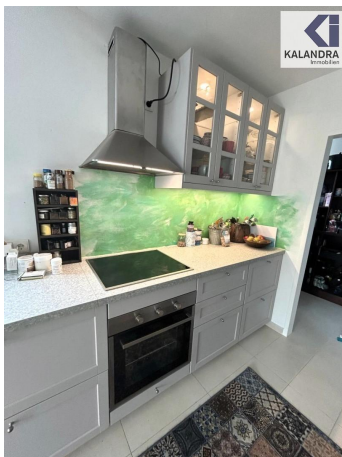
















## Objektbeschreibung

**NEUBAU - EIGENTUMSWOHNUNG in GERSTHOFER COTTAGELAGE** Dieses im Jahr 2000 erbaute Mehrfamilienwohnhaus ist in bester Grünruhelage des 18. Bezirks gelegen und wurde im Jahr 2018 einer Sanierung unterzogen. Das Gesamtgebäude besteht aus 3 großzügigen Wohnungen/ Maisonetten sowie 11 Garagen-Stellplätze und zugeordneten Kellerlagerräumen. **Flächenaufstellung - Top 5:** Wohnfläche: ca. 190,35m<sup>2</sup> Freiflächen: 2 Terrassen ca. 62,55m<sup>2</sup> + 2 Balkone ca. 5,11m<sup>2</sup> Nutzfläche gewichtet: ca. 224,17m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:** 1. Ebene (ca. 126,82m<sup>2</sup>): zentraler Vorraum (ca. 15m<sup>2</sup>), Gäste-WC, Wohn- & Esszimmer (ca. 50m<sup>2</sup>) mit Zugang zu einer Terrasse (ca. 21m<sup>2</sup>) und einem Balkon (ca. 2,50m<sup>2</sup>), Küche mit Wirtschaftsraum (ca. 12m<sup>2</sup>), zwei Schlafzimmer (ca. 12m<sup>2</sup> & 18m<sup>2</sup>), eines mit Balkon (ca. 2,50m<sup>2</sup>) und begehbarem Schrankraum (ca. 5m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Wanne und WC (ca. 5m<sup>2</sup>); eine Innenstiege führt vom Vorraum in die 2. Ebene (ca. 63,53m<sup>2</sup>): zentraler Vorraum (ca. 12m<sup>2</sup>), zwei Schlafzimmer (ca. 19m<sup>2</sup> & 24m<sup>2</sup>), beide mit Ausgang auf eine große, westseitige Dachterrasse (ca. 41m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Wanne (ca. 5m<sup>2</sup>) sowie Duschbad mit WC (ca. 4m<sup>2</sup>). **Ausstattung:** - neuwertiger Zustand - in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden - die Sanitärräume wurden mit Feinsteinzeugfliesen neu ausgestattet - moderne Einbauküche - offener Kamin - Haus-Zentralheizung (Gas) - Klimatisierung - UPC-Telekabelanschluß - Gegensprechanlage - Balkone/ Terrassen mit Beleuchtung sowie Wasser- und Stromanschluß Dem Apartment ist ein geräumiger und trockener Einlagerungsraum im Keller zugeordnet. 2 PKW-Garagenstellplätze (Nr. 3 & 11) sind optional um je € 35.000,- zusätzlich erwerblich. Die Straßenbahnlinie 41 ist in 5 Gehminuten erreichbar (20 Minuten zum Citycenter/ Schottentor). Monatliche Kosten: Betriebskosten: € 394,33 + 10% USt. Liftkosten: € 150,94 + 10% USt. Heiz-/WW-Kosten: € 362,26 + 20% USt. Reparaturrücklage: € 208,86 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRLKQ> **ROOF-TOP**

**TERRACE APARTMENT in "GERSTHOF COTTAGE" AREA** This apartment building, built in 2000, is situated in the best green area of the 18th district and was fully renovated in 2018. The building consists of 3 spacious flats/ duplex apartments as well as 11 garage parking spaces and assigned storage compartments. **Top 5:** total living space: ca. 190,35m<sup>2</sup> open spaces: 2 terraces ca. 62,55m<sup>2</sup> + 2 balconies ca. 5,11m<sup>2</sup> weighted usable area: ca. 224,17m<sup>2</sup> **Layout:** 1st level (ca. : central anteroom, guest toilet, living & dining room with access to a terrace and a balcony, kitchen with utility room, two bedrooms, one with balcony and walk-in closet, bathroom with tub & toilet; an internal stairway leads from the anteroom into the 2nd level: central anteroom, two bedrooms, both with access to a large roof terrace facing west side, bathroom with tub, separate showerbathroom with toilet. **Equipment:** - parquet flooring in all living rooms - sanitary rooms equipped with porcelain stoneware tiles - fully equipped built-in kitchen - open fireplace - house central heating (by gas) - air conditioning - UPC cable connection - intercom - balconies/ terraces with lighting as well as water and electricity connection A spacious and dry storage room in the cellar is assigned to the apartment. 2 car parking spaces are available for each € 35.000,- extra. The tram line 41 can be reached in 5min walking distance (20min to the city center/ Schottentor). 360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRLKQ> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärme 69.1

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei C  
zwärmebed  
arf:





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**