

**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

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	ca. 2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	190,35 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 69,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Oliver Kalandra

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

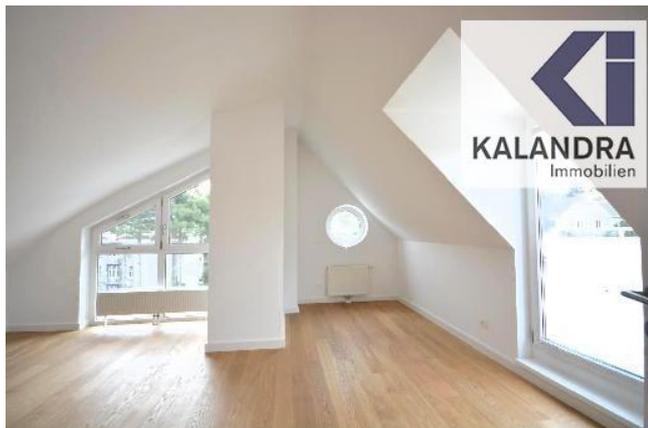
T +43-1/533-32-69 12















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. 190,35m² Freiflächen: 2 Terrassen ca. 62,55m² + 2 Balkone ca. 5,11m² Nutzfläche gewichtet: ca. 224,17m²

Raumaufteilung: 1. Ebene (ca. 126,82m²): zentraler Vorraum (ca. 15m²), Gäste-WC, Wohn- & Esszimmer (ca. 50m²) mit Zugang zu einer Terrasse (ca. 21m²) und einem Balkon (ca. 2,50m²), Küche mit Wirtschaftsraum (ca. 12m²), zwei Schlafzimmer (ca. 12m² & 18m²), eines mit Balkon (ca. 2,50m²) und begehbarem Schrankraum (ca. 5m²), Badezimmer mit Wanne und WC (ca. 5m²); eine Innenstiege führt vom Vorraum in die 2. Ebene (ca. 63,53m²): zentraler Vorraum (ca. 12m²), zwei Schlafzimmer (ca. 19m² & 24m²), beide mit Ausgang auf eine große, westseitige Dachterrasse (ca. 41m²), Badezimmer mit Wanne (ca. 5m²) sowie Duschbad mit WC (ca. 4m²). **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 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. 190,35m² open spaces: 2 terraces ca. 62,55m² + 2 balconies ca. 5,11m² weighted usable area: ca. 224,17m² **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 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/(m²a)
Klasse Hei C
zwärmebed
arf:



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz