

## 360° TOUR // GENERALSANIERTE INNENSTADT ALTBAUWOHNUNG



Wohnzimmer & Küche

**Objektnummer: 5\_17541**

**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>	144,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	3.499,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.866,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.499,10 €

## Ihr Ansprechpartner



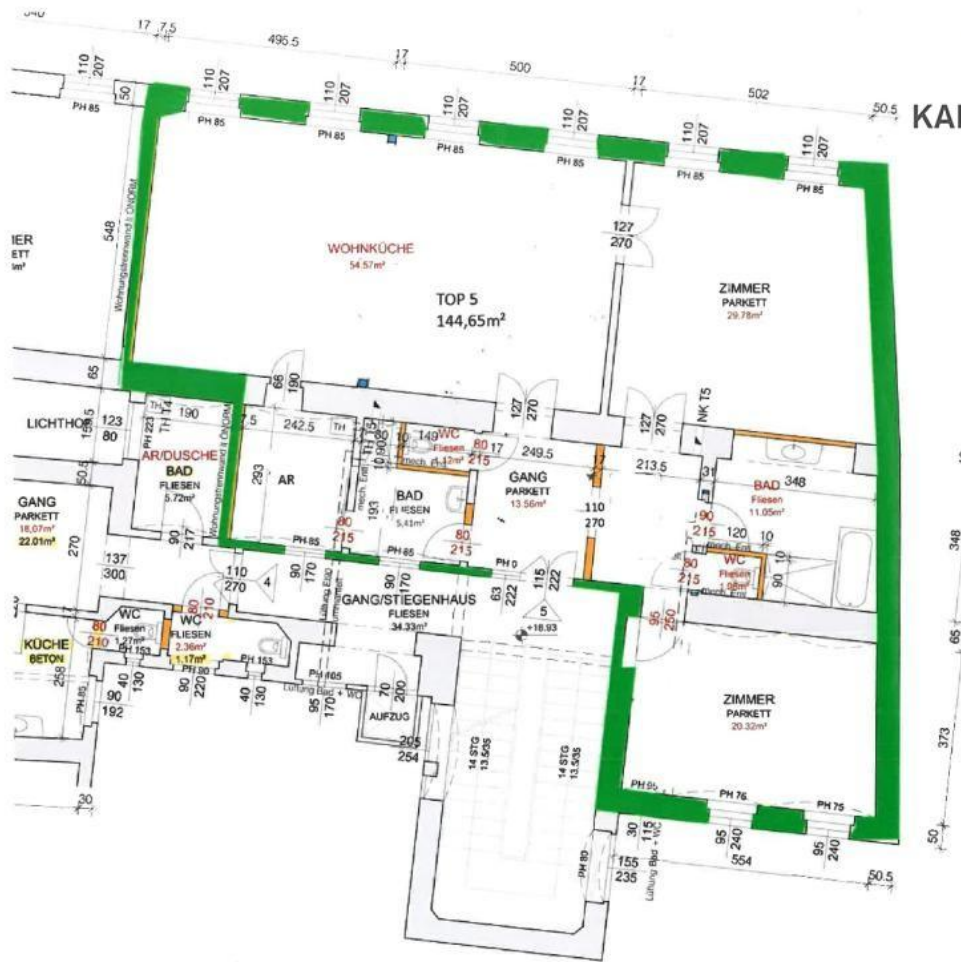
### **Mag. Robin Kalandra**

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

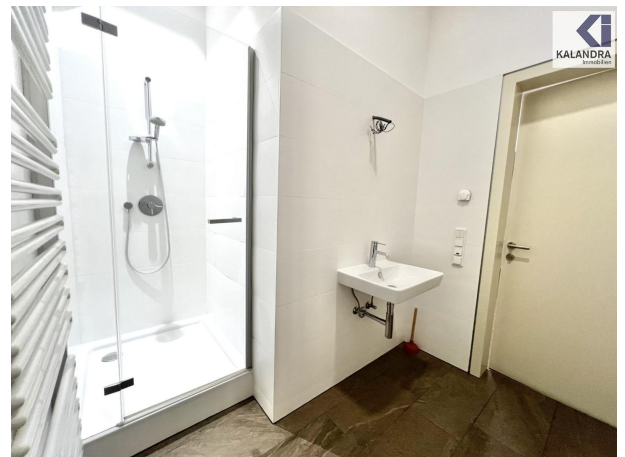
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

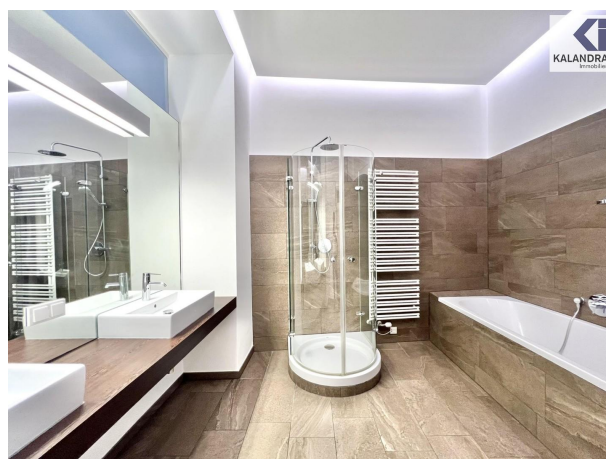
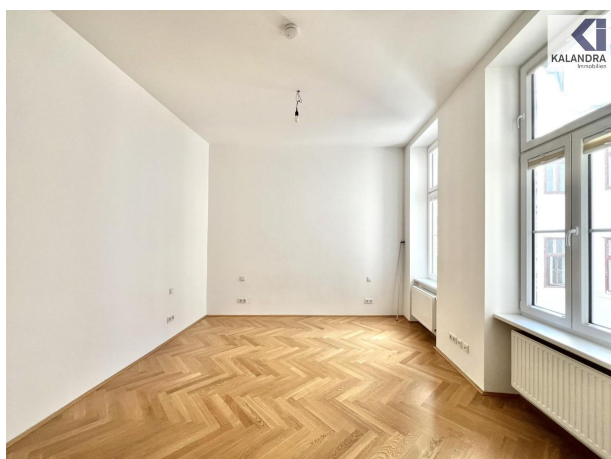


















## Objektbeschreibung

**GENERALSANIERTE LOFTARTIGE ALTBAUWOHNUNG** Diese ca. 144m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 4.Liftstock eines klassischen Stilhauses und gliedert sich wie folgt: **Raumaufteilung:** Vorraum, Wohnzimmer mit offener Designküche (ca. 55m<sup>2</sup>), 2 separat begehbare Schlafzimmer (ca. 30m<sup>2</sup> und 20m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Wanne, Dusche & Doppelwaschtisch (ca. 11m<sup>2</sup>), ein weiteres Duschbad, großer Wirtschaftsraum neben der Küche, 2 separate WC; alle Zimmer sind zentral begehbar. **Ausstattung:** Die Wohnung wurde 2015 hochwertig neu designt: - in den Wohnräumen Vollholz-Parkettboden - Vorraum und Naßräume mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen - LED-Spotbeleuchtung - Gasetagenheizung/ Brennwerttherme - teilweise Fußbodenheizung - Designküche (EWE) - Klimaanlage - TV-& EDV-Verrohrung Im kommenden Jahr wird das Dachgeschoss ausgebaut. Es ist noch ein weiteres Stockwerk über der Wohnung zwischen dem Dachboden. Lage: Beste Infrastruktur durch die naheliegenden Geschäfte des täglichen Bedarfs; fußläufig sind der Graben, die Kärntner Straße und der Kohlmarkt schnellstens erreichbar; optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch Citybuse und U-Bahnen; zentrale Innenstadtlage, öffentliche Garage (am Hof oder am Concordiaplatz) in unmittelbarer Nähe. 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVDGB> ----- **LOFTSTYLE - REFURBISHED CITY APARTMENT** This 3 room apartment with about 144m<sup>2</sup>, located on the 4th floor of a classic style building is structured as follows: **Layout:** entrance hall, living room with open design-kitchen (approx. 55m<sup>2</sup>), 2 separate bedrooms (approx. 30m<sup>2</sup> and 20m<sup>2</sup>), bathroom with tub, shower and double washbasin (approx. 11m<sup>2</sup>), a shower bathroom, spacious utility room next to the kitchen, 2 extra toilets, all rooms can be entered separately. **Furnishing:** The apartment was renovated at high standard in 2015: - massive parquet flooring - LED-spotlights, - gas heating/ condensing boiler - partial floor heating - design kitchen (EWE) - air condition A permanent rental agreement with a one-year termination waiver on the part of the tenant is offered. The attic will be expanded next year. There is another floor above the apartment between the attic. **Location:** best infrastructure - central downtown location, Hoher Markt, Graben, Kärntner Straße and Kohlmarkt are nearby, optimal public transport connections by city bus and subway; public garage (at Am Hof or Concordiaplatz) in walking dsitance. 360° tour: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVDGB>

Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Miet€ 286 zzgl  
e 6 10%  
USt.  
Betri€ 315 zzgl  
ebs 10%  
kost USt.  
en  
Ums€ 318,  
atzs 1  
teue

r

-----

-----

-----

Ges € 349

amt 9,1

betr

ag





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**