

**360° TOUR // LUXUS-DACHTERRASSEN-WOHNUNG mit  
FERNBLICK // LUXURIOUS TERRACE APARTMENT with  
DISTANT VIEWS**



Terrasse

**Objektnummer: 5\_18170**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	101,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.590,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.186,66 €
<b>Kaltmiete</b>	2.590,00 €

## 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

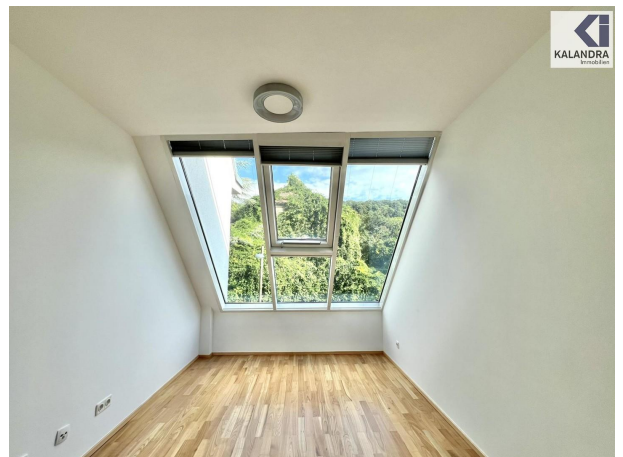
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















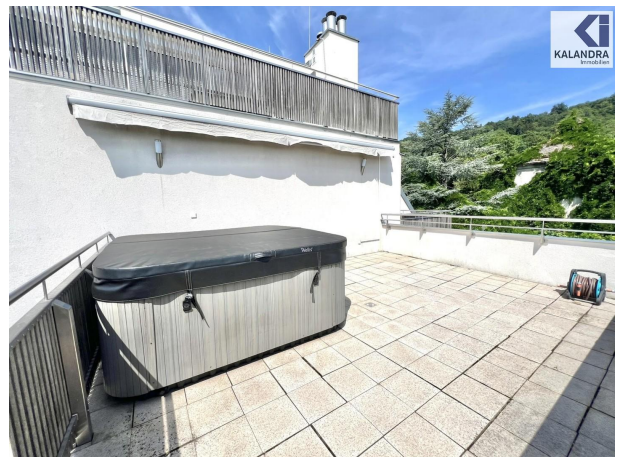
















## Objektbeschreibung

**-TERASSEN-APARTMENT in SALMANNSDOFER HÖHENLAGE** In einem Neubaugebäude (BJ 2006) mit 8 Wohneinheiten nahe den Salmannsdorfer Weinbergen gelegen, kommt diese 3 Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit zwei großen Terrassenflächen zur Vermietung.

**Raumaufteilung:** großzügiger, zentraler Vorraum (ca. 13m<sup>2</sup>), Wohn- & Eßzimmer mit offener Küche (ca. 42m<sup>2</sup>) und Ausgang auf eine ca. 14m<sup>2</sup> große Südterrasse, 2 Schlafzimmer (ca. 14m<sup>2</sup> & 15m<sup>2</sup>), ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch, separates WC, Wirtschafts-/ Abstellraum, begehbare Schrankraum; über eine Außentreppe erreicht man eine Dachterrasse mit ca. 26m<sup>2</sup> und 360°-Blick über die umliegenden Weinberge und die Wiener Innenstadt. **Ausstattung:** - in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden - Vorraum und Sanitärräume mit Granitboden ausgelegt - Badezimmer mit Feinsteinzeugfliesen und Designarmaturen ausgestattet - komplette Einbauküche (Marke: DAN) mit Nirosta-Einbaugeräten - alle Fenster mit außenliegender, elektrischer Beschattung - Strom- & Wasseranschluß auf den Terrassen - Hauszentralheizung (Gas) - geräumiges Kellerabteil Der Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 8) zugeordnet, dieser kann um Euro 120,00 monatlich zusätzlich angemietet werden. Zusätzliche monatliche Kosten: Warmwasserkosten: Euro 52,00 (brutto) Heizkosten: Euro 109,00 (brutto) Angeboten wird ein auf bis zu 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht. 360° Touren: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ8P1>

----- **TERRACE APARTMENT in the HIGHTS of "SALMANNSDORF"** Located in a modern building (yoc. 2006) with 8 residential units near the vineyards of "Salmannsdorf" this 2-bedroom attic apartment with two spacious terraces is offered for rent. **Layout:** spacious, central anteroom (approx. 13m<sup>2</sup>), living and dining room with open-plan kitchen (approx. 42m<sup>2</sup>) and exit to a 14m<sup>2</sup> south-facing terrace, 2 bedrooms (approx. 14m<sup>2</sup> & 15m<sup>2</sup>), a bathroom with tub, shower and double vanity, separate toilet, utility/storage room, walk-in closet; an external staircase leads to a roof terrace with approx. 26m<sup>2</sup> and 360° distant views of the surrounding vineyards and the city center of Vienna.

**Equipment:** - in the living rooms oak parquet flooring - anteroom and sanitary rooms with granite tiles flooring - bathroom equipped with porcelain stoneware tiles and design fittings - fully fitted kitchen (brand: DAN) with stainless steel built-in appliances - all windows with external, electric shading - electricity & water connection on the terraces - house central heating (by gas) - spacious cellar compartment An underground parking space (No. 8) is assigned to the apartment which can be rented for an additional of Euro 120,00 gross per month. Additional monthly costs: warm water costs: Euro 52,00 (gross) heating costs: Euro 109,00 (gross) A limited lease agreement up to 5 years duration with a one-year waiver of termination by the tenant is been offered. 360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ8P1> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2186,66	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	167,88	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	235,46	



er

-----  
Gesamtbetr €                    2590

ag

-----  
Heizwärmebedarfs 55.42

edarf:                    kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz B

wärmebedarf

f: