

## 360° TOUR // LUXUS-DACHTERRASSEN-WOHNUNG mit FERNBLICK



Wohnzimmer +

**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>       | 2.990,10 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.550,39 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.990,10 €                              |

## 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

**-TERASSENAPARTMENT 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 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 € 150,00 zusätzlich angemietet werden. Monatliche Kosten (brutto): Warmwasserkosten: € 39,81 Heizkosten: € 51,00 360° Touren: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZ8P1> Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Mi € 25 zz  
ete 50, gl  
39 10  
%  
US  
t.  
Bet€ 16 zz  
rie 7,8 gl  
bs 8 10  
ko %  
ste US  
n t.  
U € 27  
ms 1,8  
atz 3  
ste  
uer  
-----  
-----  
-----  
-----  
Ge € 29

sa 90,  
mt 1  
bet  
rag

-----  
-----  
-----

-----  
Hei55.

zw 42  
är kW  
me h/  
be m<sup>2</sup>  
dara)

f:  
KlaB  
ss

e  
Hei

zw  
är

me  
be

dar  
f:





## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**