

## 360° TOUR // DACHGESCHOßWOHNUNG mit TERRASSE



Dachterrasse

**Objektnummer: 5\_18220**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	125,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	1.230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

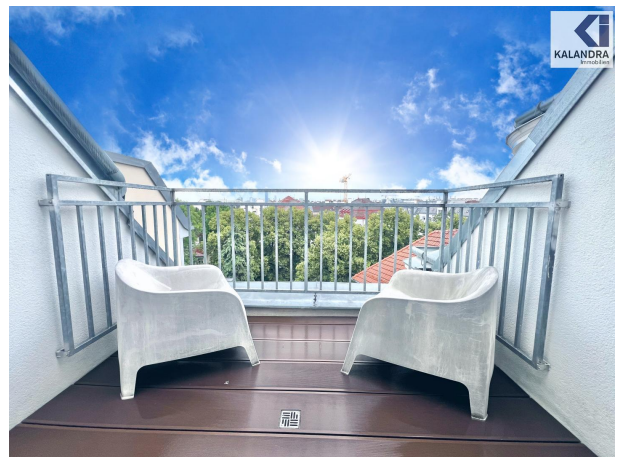
## Ihr Ansprechpartner

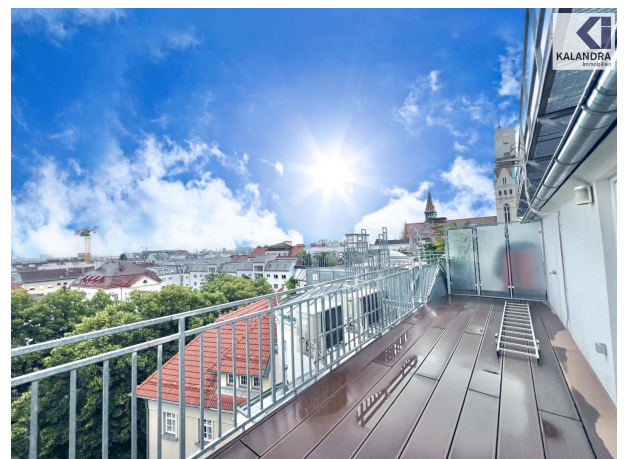
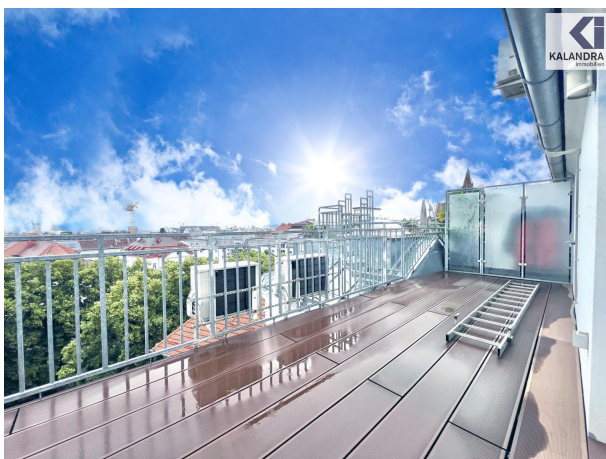


**Oliver Kalandra**

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

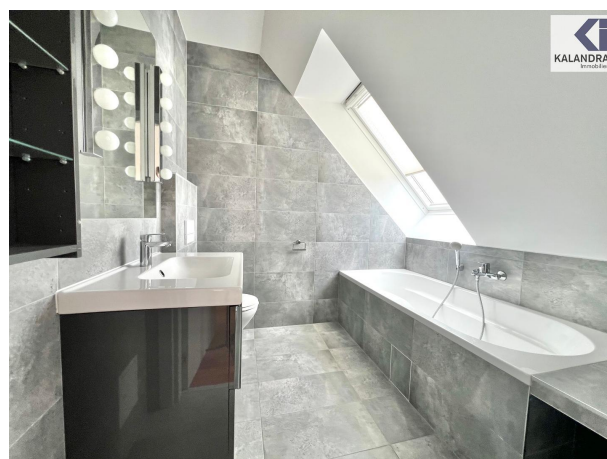
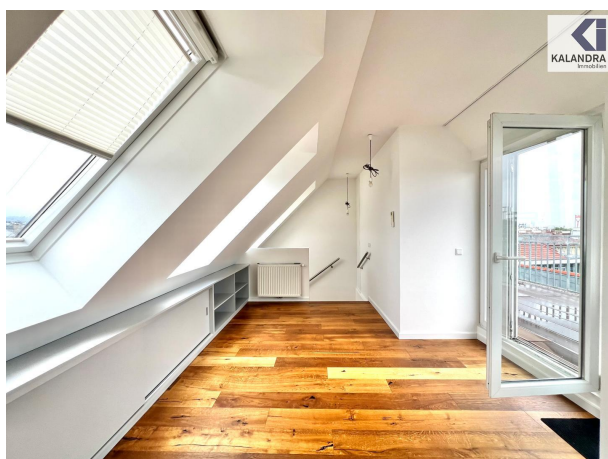
T +43-1/533-32-69 12

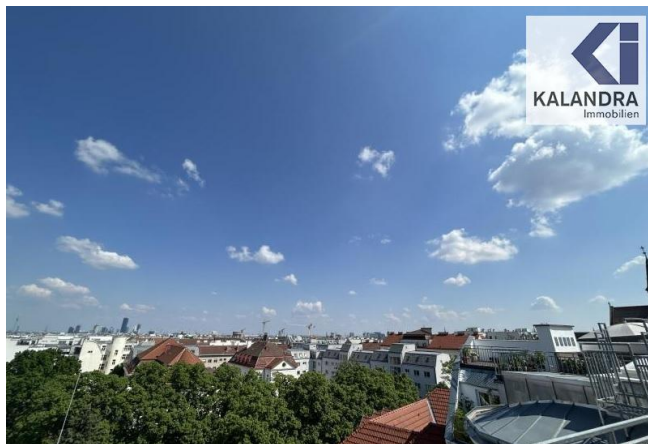




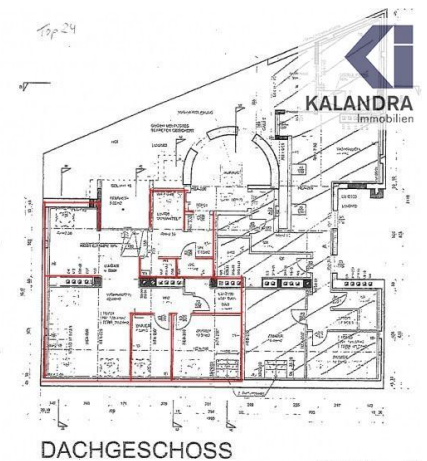


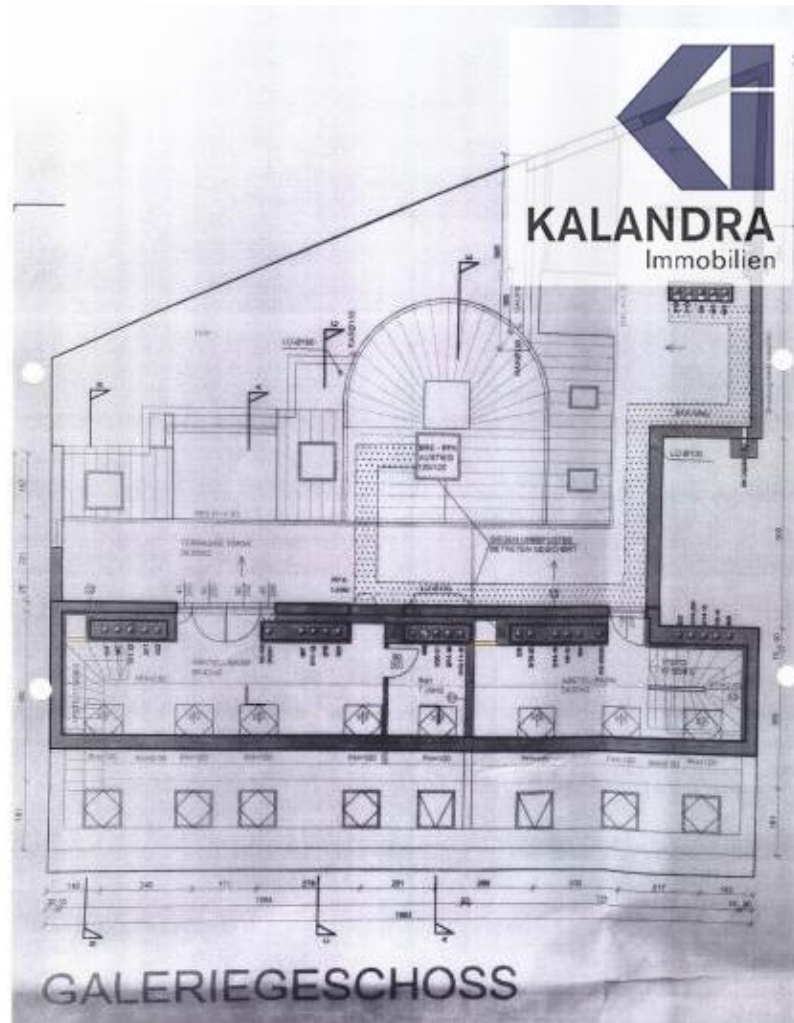












## Objektbeschreibung

**DACHTERRASSENWOHNUNG im klassischen STILHAUS nahe CANISIUSKIRCHE** Diese ca. 135m<sup>2</sup> (inkl. gewichteter Terrassenflächen) große, lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung (BJ 2014) bietet auf 2 Ebenen Terrassenflächen mit traumhaftem Blick über Wien sowie folgende **Raumaufteilung**: Diese ca. 135m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung (BJ 2014) bietet auf 2 Ebenen Terrassenflächen mit traumhaftem Fernblick über Wien sowie folgende **Raumaufteilung**: 1.Ebene: Vorzimmer, übergehend in das großzügige Wohn-& Eßzimmer mit offen gestalteter Wohnküche und Zugang zu einer süd-ostseitigen Terrasse (ca. 6m<sup>2</sup>), zwei getrennt zugängliche Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Wirtschafts-/ Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC; aus dem Wohnraum führt eine verglaste Innenstiege in die 2.Ebene: Galerie bzw. weiteres Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse (ca. 23m<sup>2</sup>) die einen weiten Fernblick auf die Stadt bietet sowie auch in angrenzende, begrünte Innenhöfe, ein Badezimmer mit Badewanne und WC. **Ausstattung**: - in den Wohnräumen durchgehend dunkel geölter Eichen-Longdielenboden - Sanitärräume mit anthrazitgrauem Feinsteinzeug verflies - komplette Design-Einbauküche - Obergeschoß mit Klimatisierung ausgestattet - Gas-Etagenheizung Monatliche Kosten: Betriebskosten inkl. Rücklage: € 448,99 (brutto) davon Rep.Rl.: € 112,87 Betriebskosten: € 303,03 (netto) Einen Garagenplatz kann bei Bedarf um € 140,- brutto monatlich in der nahe gelegenen Ayrenhoffgasse angemietet werden. Sie wohnen hier in zentraler Lage und profitieren von perfekter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Supermärkte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel (U6-Bahn, diverse Bus-, Straßenbahnlinien), Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und vieles mehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZY7Z>Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm

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

Klasse He B

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 1.06

samtener

gieeffizien

z:

Klasse C

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: