

**360° TOUR// NEUBAU-MIETWOHNUNG nahe
SONNBERGMARKT // MODERN APARTMENT next to
"SONNBERG MARKET"**



Balkon

Objektnummer: 5_18384

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	46,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Gesamtmiete	1.199,95 €
Kaltmiete (netto)	1.096,00 €
Kaltmiete	1.199,95 €

Ihr Ansprechpartner



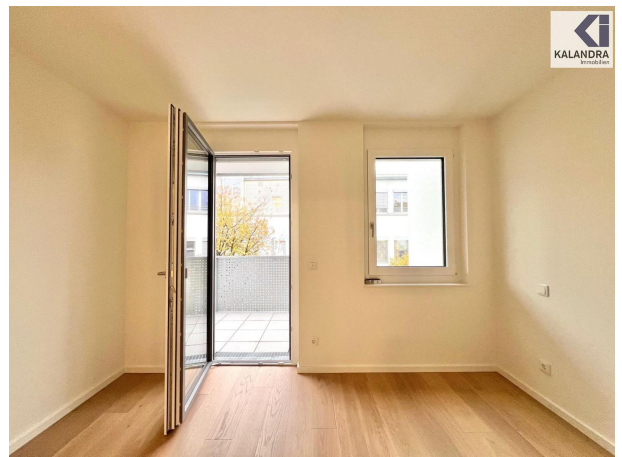
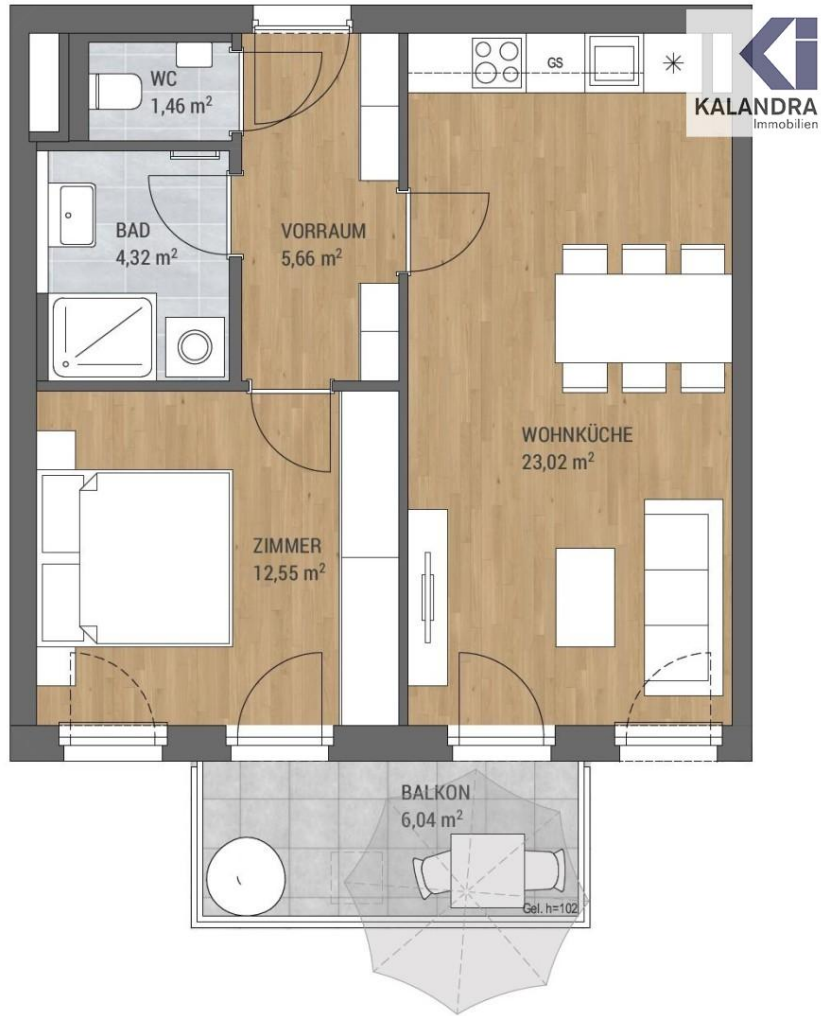
Mag. Robin Kalandra

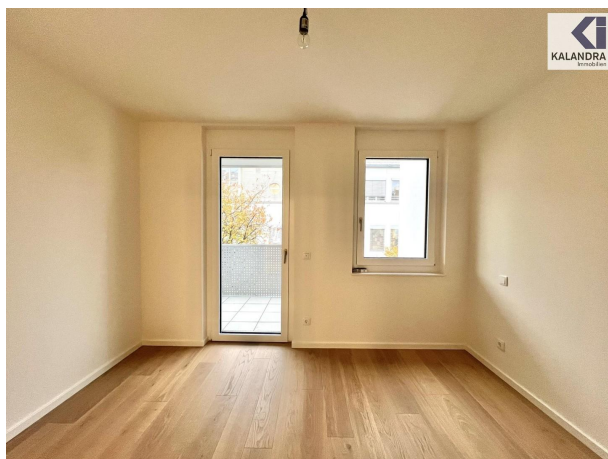
KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

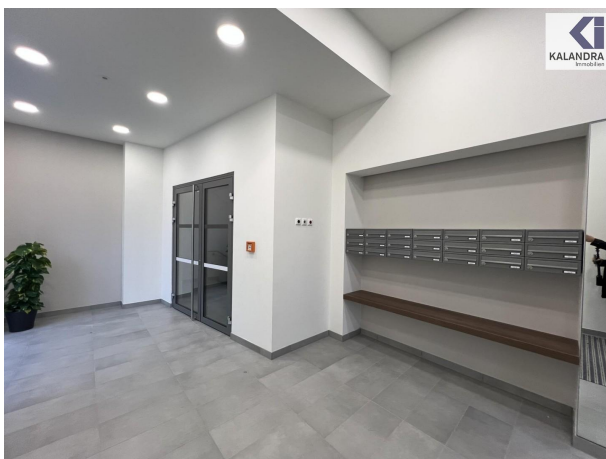
T +43-1/533-32-69 1533326913
H +43-69911804004
F +43-1-533-32-69-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - BALKON-APARTMENT in sonniger GRÜNLAGE In einem luxuriösen Neubaubau Baujahr 2024 liegt diese neu adaptierte 2 Zimmer-Familienwohnung im 3.Liftstock und bietet folgende **Raumaufteilung**: zentraler Vorraum (ca. 6m²), Wohnküche (ca. 23m²) mit Blick in den Nachbargarten, Schlafzimmer (ca. 13m²), ca. 4m²Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum. **Ausstattung**: - die Wohnung ist ein Erstbezug - in den Wohnräumen -Parkettboden - Naßräume verflies - Hauszentrheizung Lage & Infrastruktur: - in unmittelbarer Nähe befindet sich der Sonnbergmarkt und die Obkirchergasse mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten - der gegenüber liegende Olympiapark bietet Erholungsmöglichkeiten & Spielplätze für Kinder - diverse renommierte Schulen und Gymnasien befinden sich in fußläufiger Distanz - öffentliche Anbindung durch Bus Linien 39A & 35A, Straßenbahn Linie 38 sowie die S-Bahn/ Vorortelinie S45 mit Verbindung zu U4 Heiligenstadt. Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ428>

----- FIRST OCCUPANCY - BALCONY APARTMENT in a sunny, GREEN AREA
This newly adapted 2-room family apartment is located on the 3rd floor in a luxurious new building built in 2024 and offers the following Room layout: central anteroom (approx. 6m²), eat-in kitchen (approx. 23m²) with a view of the neighboring garden, bedroom (approx. 13m²), approx. 4m² bathroom with tub, separate toilet, storage room. Equipment: - the apartment is a first-time occupancy - in the living rooms - parquet floors - Wet rooms tiled - House central heating - spacious cellar compartment The apartment is assigned an underground parking space (No. 11), which can be rented additionally for € 140.00. Monthly costs (gross) Hot water costs: € 23.47 net Heating costs: €28.16 net Location & infrastructure: - The Sonnbergmarkt and Obkirchergasse with very good shopping opportunities are in the immediate vicinity - The Olympic Park opposite offers recreational opportunities and playgrounds for children - Various renowned schools and high schools are within walking distance - public connection via bus lines 39A & 35A, tram line 38 and the S-Bahn/suburban line S45 with a connection to U4 Heiligenstadt. A 5-year rental agreement is offered with a one-year waiver of termination on the part of the tenant and an extension option. 360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ428>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1096	
Betriebskosten	€	94,5	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	9,45	

Gesamtbetrag € 1199,95

Heizwärme 183.76

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Hei E

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 2.34

amtenergie

effizienz:

Klasse D

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz