

## 360 TOUR // GARTEN -TERRASSEN NEUBAUMIETE in RUHELAGE



57m<sup>2</sup> - Wohn- & Eßzimmer

**Objektnummer: 5\_12539**

**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. 1980                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 131,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 80,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Keller:</b>                       | 12,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 3,19                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.499,99 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.927,90 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.499,99 €                        |

## Ihr Ansprechpartner

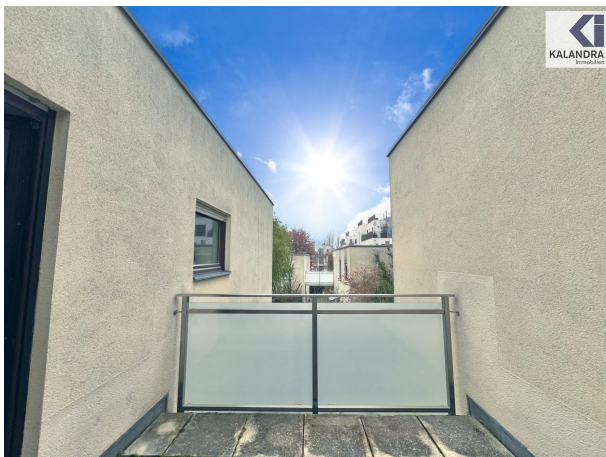
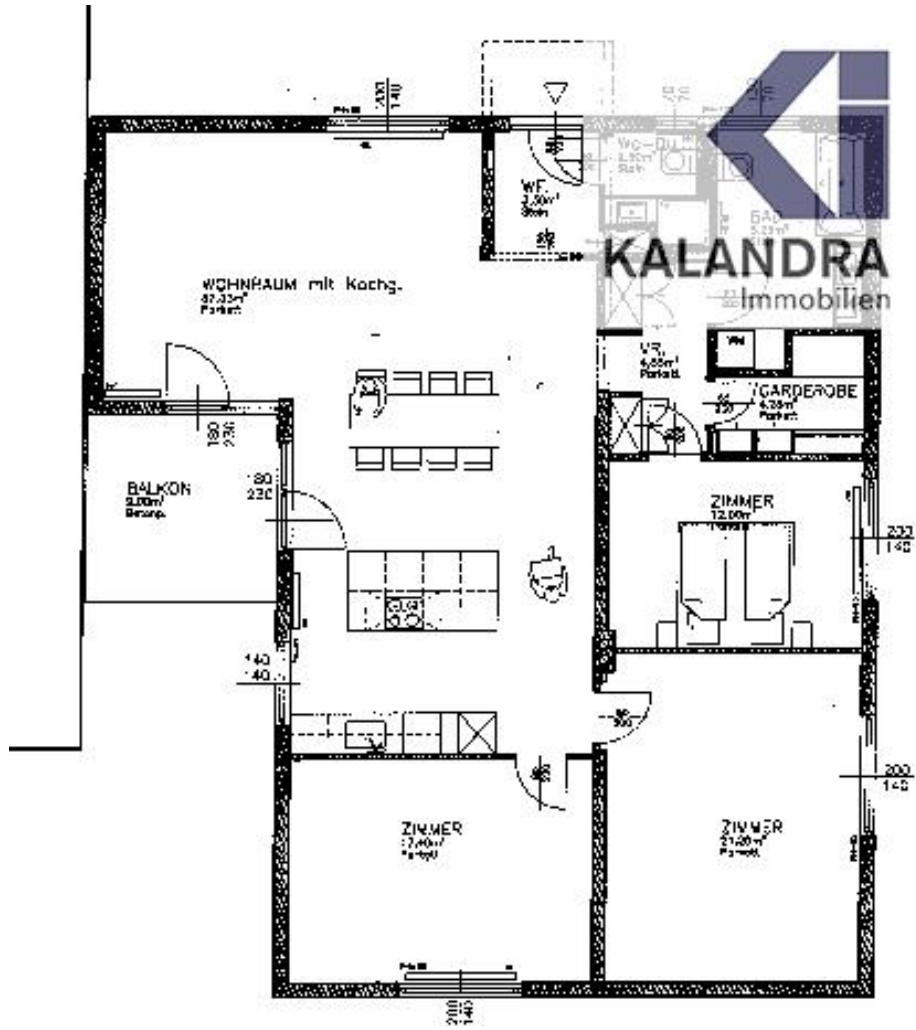


### Mag. Robin Kalandra

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

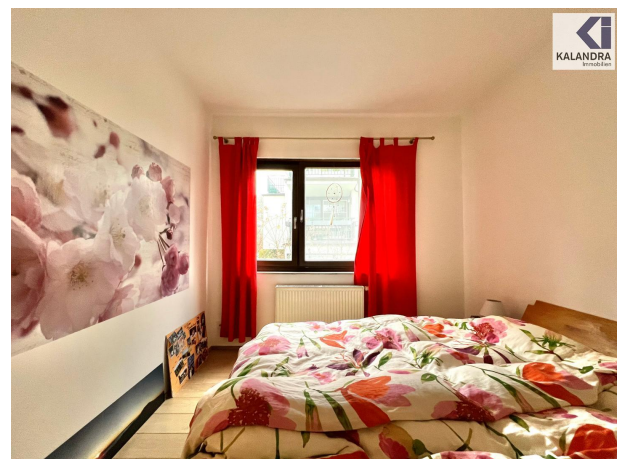
T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004





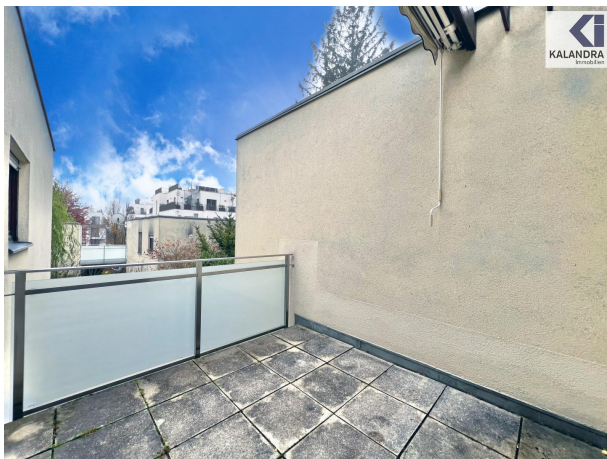














## Objektbeschreibung

**GARTEN -TERRASSEN NEUBAUMIETE in RUHELAGE** Zur Vermietung gelangt eine Neubauwohnung (BJ ca.1980) in ruhiger Grünlage (Sackgasse) im Bereich der Hohen Warte mit folgender **Raumaufteilung**: Vorraum, Gäste-WC mit Dusche, ein großes Wohn-& Eßzimmer (ca. 57m<sup>2</sup>) mit offen gestalteter Barküche (Kochinsel) und Ausgang auf eine südseitige Terrasse (ca. 9m<sup>2</sup>), zwei an das Wohnzimmer anschließende Zimmer (ca. 21m<sup>2</sup> und 18m<sup>2</sup>), über einen Zwischenflur - mit Schrankeinbauten eingerichtet - ist ein weiteres Zimmer (ca. 12m<sup>2</sup>), ein begehbare, eingerichteter Schrankraum und ein zugeordnetes Wannenbad mit Doppelwaschtisch und WC erreichbar. **Ausstattung**: - Dielen-Parkettboden, - Bäder weiß verflies - Einbauküche inklusive Nirosta-Einbaugeräten, - diverse Einbaukästen. Ein sehr geräumiges Kellerabteil gehört ebenso zur Wohnung. **Ein Garagenplatz** kann zusätzlich zur Gesmtmiete um 150,- Euro zzgl.20% MWSt. zu der Wohnung angemietet werden. In der Anlage gibt es einen allgemein nutzbaren Swimmingpool und Sauna. Ein kleiner **Vorgarten mit ca. 80m<sup>2</sup>** ist der Wohnung zur alleinigen Benützung zugeordnet. Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor: HWB: 147 kWh/ m<sup>2</sup>.a --> Klasse: EAngaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

|                |   |        |                  |
|----------------|---|--------|------------------|
| Miete          | € | 1927,9 | zzgl 10%<br>USt. |
| Betriebskosten | € | 344,82 | zzgl 10%<br>USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 227,27 |                  |

-----  
-----  
Gesamtbetrag € 2499,99  
-----

-----  
Heizwärmebedarf 147.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f: )

Klasse HE

Heizwärmebedarf:

Bedarf:

Faktor G 3.19

Gesamter

Energieeffizien

z:

Klasse E

Faktor G

Gesamter

Energieeffiz



ienz:



## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**