

Kontakt



Oliver Kalandra

Telefon :

+43-1/533-32-69

Mobil :

+43-699/ 1040-4010

E-Mail :

oliver@kalandra.at

Büro :

KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.

Adresse :

1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6

[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



Grunddaten

Objekt Nummer:

5/16857

Objekt Typ:

Wohnung

Bundesland:

Wien

Adresse:

1180 Wien

Kaufpreis:

€ 1.650.000,-

Wohnfläche:

ca. 190,35 m²

Zimmer:

5

Beschreibung

360° TOUR // DACHGESCHOßWOHNUNG in GERSTHOFER COTTAGELAGE

NEUBAU - EIGENTUMSWOHNUNG in GERSTHOFER COTTAGELAGE

Dieses im Jahr 2000 erbaute Mehrfamilienwohnhaus ist in bester Grünruhelage des 18. Bezirks gelegen und wurde im Jahr 2018 einer Sanierung unterzogen.

Das Gesamtgebäude besteht aus 3 großzügigen Wohnungen/ Maisonnetten sowie 11 Garagen-Stellplätze und Kellerlagerräumen.

Flächenaufstellung - Top 5:

Wohnfläche: ca. 190,35m²

Freiflächen: 2 Terrassen ca. 62,55m² + 2 Balkone ca. 5,11m²

Nutzfläche gewichtet: ca. 224,17m²

Raumaufteilung:

1.Ebene (ca. 126,82m²):

zentraler Vorraum (ca. 15m²), Gäste-WC, Wohn- & Eßzimmer (ca. 50m²) mit Zugang zu einer Terrasse (ca. 21m²) und einem Balkon (ca. 2,50m²), Küche mit Wirtschaftsraum (ca. 12m²), zwei Schlafzimmer (ca. 12m² & 18m²), eines mit Balkon (ca. 2,50m²) und begehbarem Schrankraum (ca. 5m²), Badezimmer mit Wanne und WC (ca. 5m²);
eine Innenstiege führt vom Vorraum in die

2.Ebene (ca. 63,53m²):

zentraler Vorraum (ca. 12m²), zwei Schlafzimmer (ca. 19m² & 24m²), beide mit Ausgang auf eine große, westseitige Dachterrasse (ca. 41m²), Badezimmer mit Wanne (ca. 5m²) sowie Duschbad mit WC (ca. 4m²).

Ausstattung:

- neuwertiger Zustand
- in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden
- die Sanitärräume wurden mit Feinsteinzeugfliesen neu ausgestattet,
- offener Kamin,
- Haus-Zentralheizung (Gas)
- Klimatisierung
- UPC Telekabelanschluß
- Gegensprechanlage
- Balkone/ Terrassen mit Beleuchtung sowie Wasser- und Stromanschluß

Dem Apartment ist ein Einlagerungsraum im Keller zugeordnet.

2 PKW-Stellplätze (Nr. 1-3 & 11) sind optional um je € 35.000,- zusätzlich erwerblich.

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: € 394,33 + 10% USt.

Liftkosten: € 150,94 + 10% USt.

Heiz-/WW-Kosten: € 362,26 + 20% USt.

Reparaturrücklage: € 208,86

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRLKQ>

ROOF-TOP TERRACE APARTMENT in "GERSTHOF COTTAGE" AREA

This apartment building, built in 2000, is situated in the best green area of the 18th district and was fully renovated in 2018.

The building consists of 3 spacious flats/ duplex apartments as well as 11 garage parking spaces and assigned storage rooms.

Top 5:

total living space: ca. 190,35m²

open spaces: 2 terraces ca. 62,55m² + 2 balconies ca. 5,11m²

weighted usable area: ca. 224,17m²

Layout:

1st level (ca. :

central anteroom, guest toilet, living & dining room with access to a terrace and a balcony, kitchen with utility room, two bedrooms, one with balcony and walk-in closet, bathroom with tub & toilet;
an internal stairway leads from the anteroom into the

2nd level:

central anteroom, two bedrooms, both with access to a large roof terrace facing west side, bathroom with tub, separate showerbathroom with toilet.

Equipment:

- in all living rooms parquet flooring
- sanitary rooms equipped with porcelain stoneware tiles
- open fireplace
- house central heating (by gas)
- air conditioning
- UPC cable connection
- intercom
- balconies/ terraces with lighting as well as water and electricity connection

A spacious storage room in the cellar is assigned to the apartment.

2 car parking spaces are available for each € 35.000,- extra.

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VRLKQ>

Kaufpreis:

€ 1.650.000,-

Betriebskosten:

€ 434,-

Heizkosten:

€ 435,-

Sonstige Betriebskosten:

€ 166,-

Reparaturfonds:

€ 209,-

Käuferprovision:

3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:

ca. 190,35 m²

Terrassenfläche:

62 m²

Balkonfläche:

5 m²

beziehbar ab:

n.Vereinbarung

Zimmer:

5

Bäder:

2

WC:

3

Keller:

Ja

Lift:

Ja

Anzahl d. Balkone:

2

Anzahl der Terrassen:

2

Möblierung:

Küche

Heizung:

Hauszentralheizung mit WW

Baujahr:

ca. 2000

Zustand:

sehr gut

Stockwerk:

DG

Orientierung:

S-W

Garage:

2

HWB:

69.1 kWh/(m²a)

Klasse HWB:

C

Fotografien







Planstand September 2017 - Änderungen vorbehalten



Planstand September 2017 - Änderungen vorbehalten

















