

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: 5/17828
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1210 Wien**
Kaufpreis: **€ 1.500.000,-**
Wohnfläche: **ca. 220,00 m²**
Zimmer: **5**

Beschreibung

PENTHOUSE FAMILIEN-APARTMENT an der ALTEN DONAU // PENTHOUSE FAMILY APARTMENT nearby "ALTE DONAU"

DACHGESCHOßWOHNUNG im DREIFAMILIENHAUS in RUHIGER LAGE

Diese im Jahr 2001 ausgebaute Penthousewohnung befindet sich im Naherholungsgebiet "Bruckhaufen" zwischen "Alter und Neuer Donau" und bietet folgende

Raumaufteilung:

privater, außenliegender Stiegenaufgang (kein Lift !) zum Wohnungseingang im 1.Stock des Hauses, großzügiges Entree, Treppenaufgang in das große Wohn- & EBzimmer (ca. 50m²) mit offen gestalteter Wohnküche, 4 Schlafzimmer (ca. 2x16m², 22m², 23m²), ein großes Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschtisch & WC, ein Duschbad mit WC.

Zwei Terrassen mit je. ca. 14m² befinden sich auf Wohnebene, über eine Innentreppe erreicht man eine ca. 106m² Fachdachterrasse mit 360°-Rundumblick.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen neu verlegter Eichen-Dielenboden,
- NaBräume ebenso mit Parkettbelag und neu ausgestattet,
- komplette Einbauküche mit Nirosta-Einbaugeräten,
- ein Wireless Lan-System und SAT-Anschlüsse sind in mehreren Zimmern vorbereitet.
- Raumhöhe ca. 3m,
- in Wohnbereich Anschluß für einen offenen Kamin,
- Gas-Hauszentralheizung,
- Klimatisierung,
- zwei Abstellräume im Haus sind dieser Wohnung zugeordnet.

Das Gebäude wurde nach Aufstockung aufwendig wärmeisoliert das Dachgeschoß neu ausgebaut und ist mit einer modernen Hauszentralheizung ausgestattet. Das monatliche Heizkosten-Akonto beträgt zur Zeit € 160,- brutto und wird gesondert nach Jahresabrechnung vorgeschrieben.

Das Freizeit- und Erholungsgebiet der Alten Donau, Donaupark sowie auch die Neue Donau sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung ist bis 30.09.2027 befristet für netto € 3.000,-/Monat vermietet.

ATTIC APARTMENT in a THREE FAMILY HOUSE in QUIET NEIGHBOURHOOD

This roof top penthouse apartment was built in 2001 and offers the following

Layout:

private, outside staircase (no elevator) to the apartment entrance on the 1st floor of the building, generous entrance, a large living & dining room (approx. 50m²) with open-plan kitchen, 4 bedrooms (approx. 2x16m², 22m², 23m²), a spacious bathroom with tub, shower, double washbasin & toilet, a shower bathroom with toilet; two terraces with approx. 14m² each on living room level, via an interior stairway one reaches a large roof terrace (approx. 106m²) with 360° panoramic views.

Furnishing & equipment:

- in all living rooms newly laid oak floor boards
- sanitary rooms also with parquet flooring and newly equipped
- complete fitted kitchen with stainless steel built-in appliances
- wireless Lan system and SAT connections are available in several rooms prepared
- room height approx. 3-4m
- in living area connection for an open fireplace
- a storage room in the house is assigned to this apartment
- air conditioning
- house central heating (gas)

The building has been extended with an extravagant thermal insulation and the attic has been rebuilt and is equipped with a modern central heating system.

The monthly heating costs prepayment amounts with € 160.00 gross and is charged additionally.

The apartment is rented until 30.09.2027 for a net rent of € 3.000,- per month.

The recreation areas "Alte Donau", "Donau park" as well as the "Neue Donau" are within walking distance.

Kaufpreis:	€ 1.500.000,-
Betriebskosten:	€ 250,-
Heizkosten:	€ 160,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 220,00 m ²
Terrassenfläche:	106 m ²
Balkonfläche:	29 m ²

beziehbar ab:	Oktober 2027
Zimmer:	5,5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	Ja
Anzahl d. Balkone:	2
Anzahl der Terrassen:	1
Möbliering:	Küche
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1967
Zustand:	sehr gut
Stockwerk:	DG
Orientierung:	O-W
HWB:	47.4 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	B
FGEE:	1.64
Klasse FGEE:	B









