

ELEGANT & MODERN /// Gemütliche Familienwohnung mit wunderschönem Günstblick



Objektnummer: 6754

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	227,59 m ²
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	6.752,91 €
Kaltmiete (netto)	5.080,20 €
Kaltmiete	5.772,73 €
Betriebskosten:	636,41 €
Heizkosten:	335,76 €
USt.:	644,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

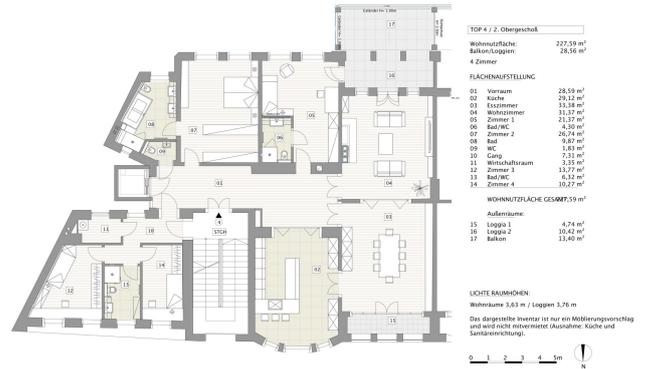


Sabrina Ritter





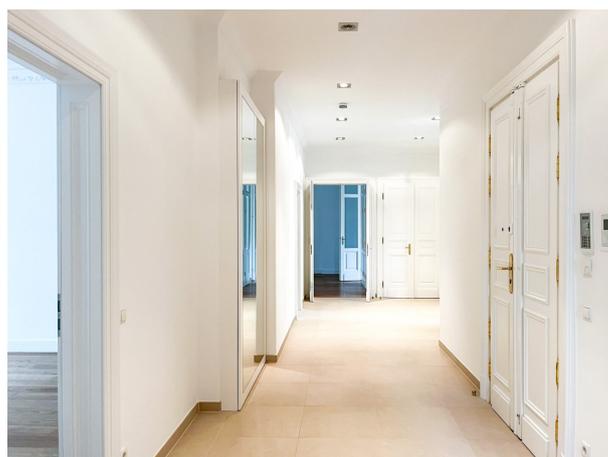














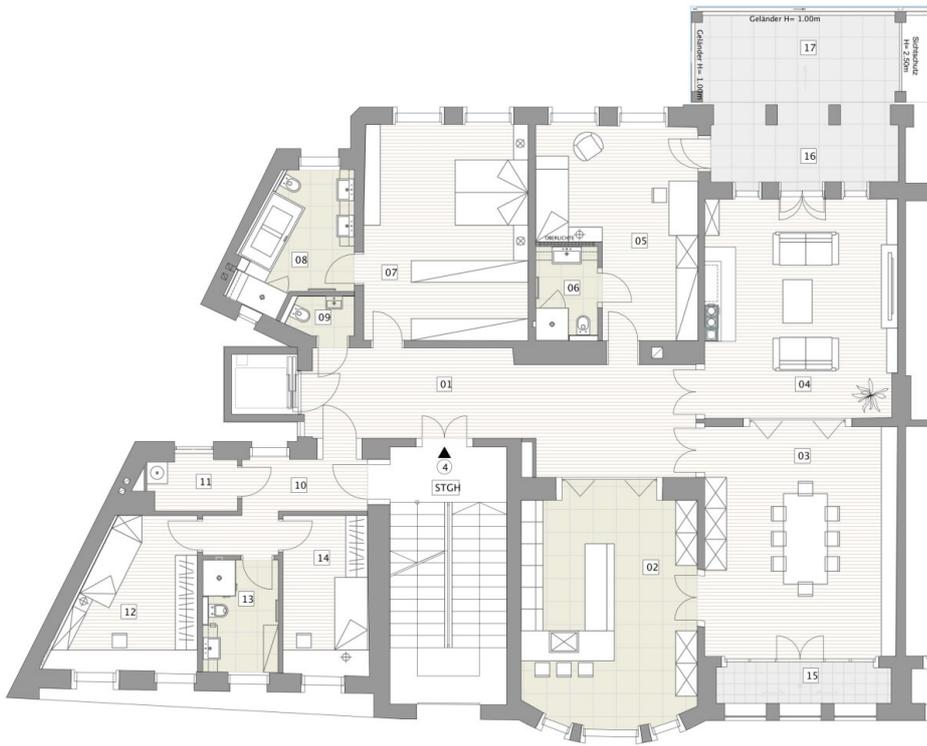












TOP 4 / 2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 227,59 m²
Balkon/Loggien: 28,56 m²
4 Zimmer

FLÄCHENAUFSTELLUNG

01	Vorraum	28,59 m ²
02	Küche	29,12 m ²
03	Esszimmer	33,38 m ²
04	Wohnzimmer	31,37 m ²
05	Zimmer 1	21,37 m ²
06	Bad/WC	4,30 m ²
07	Zimmer 2	26,74 m ²
08	Bad	9,87 m ²
09	WC	1,83 m ²
10	Gang	7,31 m ²
11	Wirtschaftsraum	3,35 m ²
12	Zimmer 3	13,77 m ²
13	Bad/WC	6,32 m ²
14	Zimmer 4	10,27 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT 227,59 m²

Außenräume:

15	Loggia 1	4,74 m ²
16	Loggia 2	10,42 m ²
17	Balkon	13,40 m ²

LICHTE RAUMHÖHEN:

Wohnräume 3,63 m / Loggien 3,76 m

Das dargestellte Inventar ist nur ein Möblierungsvorschlag und wird nicht mitvermietet (Ausnahme: Küche und Sanitäreinrichtung).

0 1 2 3 4 5m



Objektbeschreibung

ELEGANT & MODERN /// Gemütliche Familienwohnung mit wunderschönem Günstblick

In einem palaisartigen Stilgebäude (Baujahr 1912) in Grinzing, gelangt eine charmante Stiletagenwohnung zur Vermietung!

Die Wohnung, welche sich auf der gesamten Etage ausstreckt und mit dem Lift direkt erreichbar ist, besteht aus zwei Wohneinheiten, welche miteinander verbunden sind. Es gibt daher zwei Wohnungseingangstüren.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorraum / Flur

- Wohnsalon mit Terrasse

- Speisesalon mit Loggia

- Küche

- ein Masterschlafzimmer mit
 - Badezimmer en suite: Dusche, Badewanne und WC

- ein Schlafzimmer mit
 - Badezimmer en suite mit Dusch und WC

- zwei weiteren Schlafzimmern, welche sich ein Bad teilen:
 - Badezimmer mit Dusch und WC
- begehbare Garderobe
- Gäste-WC

AUSSTATTUNG

Die Wohnung bietet einen wunderschönen Parkett in den Wohn- und Schlafräumen, sämtliche Sanitärräume wurden vom Tischler mit edlen Elementen ausgestattet. Weitere durchwegs hochwertige Tischlereinbauten finden Sie in der Garderoben und im Vorzimmer. Ein Highlight ist sicherlich die hochwertige und äußerst großzügige Komplettküche, welche viel Stauraum bietet und mit besten Geräten ausgestattet ist. Eine teilweise verbaute Fußbodenheizung, sowie eine Klimaanlage runden das Angebot ab!

BESONDERHEITEN

- ruhige & zentrale Grinzinger Lage
- Moderne Ausstattung kombiniert mit charmantem Altbauflair
- Wunderschönes Haus im Jugendstil

In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein PKW-Stellplatz, welcher optional angemietet werden kann (E-Ladevorrichtung). Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet.

In der angegebenen Gesamtmiete ist ein Akonto für Heiz- & Warmwasserkosten enthalten.

Es handelt sich um eine herrliche gartenseitige Ruhelage.

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 47,92 kWh/m²a

HWB Energieklasse: B

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m



Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.