

## Traumhafte Gartenwohnung in Grinzing!



Hausansicht

**Objektnummer: 79111**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cobenzlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	214,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	56,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.982.000,00 €
Betriebskosten:	370,07 €
USt.:	47,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH



















## Objektbeschreibung

In einem architektonisch besonders ansprechenden Neubau im gediegenen Grinzing im 19. Bezirk gelangen 6 Wohnungen in ruhiger Nachbarschaft in den Verkauf.

Die hochwertigen Materialien fallen beim Betreten der Wohnungen sofort ins Auge - in den Wohnräumen wurde ein warmer Holzdielenboden verlegt, die Bäder wurden mit sandfarbenen Steinfliesen, exklusiver Keramik sowie Markenarmaturen ausgestattet. Trotz der großzügigen Fensterfronten wird den zukünftigen Bewohnern maximale Privatsphäre aufgrund der angrenzenden sowie gegenüberliegenden Grün- und Gartenflächen geboten. Die Küche ist bereits mit hochwertigen Geräten vollausgestattet und einsatzbereit.

### Das Projekt

- Kleine Wohnanlage: gesamt 9 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 3-5 Zimmer, Wohnflächen zwischen 91m<sup>2</sup> und 250m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit großzügiger privater Freifläche
- Tiefgarage und Fahrradabstellraum im Haus vorhanden

### Die Ausstattung

- Fußbodenheizung
- hochwertige Steinfliesen und Parkett-Dielenboden
- vollausgestattete Markenküche
- Exklusive Keramik und Armaturen



- Ein Kellerabteil ist jeder Wohnung zugeordnet

## Die Lage und Infrastruktur

Herrlich in der beliebten Gemeinde Grinzing gelegen, umgeben von viel Grün und Natur und dennoch innerstädtisch und zentrumsnah zählt diese Gegend zu den begehrtesten ganz Wiens. Hier trifft ländlicher Flair auf urbane Lebensqualität, eine unwiderstehliche Einladung, das Leben zu genießen. Zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsanbindung erreicht man die Bushaltestelle binnen einer Minute fußläufig und hat somit innerhalb kurzer Zeit Anschluss zu diversen Bus- und Schnellbahnstationen. Zahlreiche Heurigen und Restaurants in direkter Umgebung laden zum entspannten Genießen mit besonderer Kulinarik ein. Nahversorger sind weniger als 2 Km entfernt und damit innerhalb kürzester Zeit stressfrei zu erreichen. Und dennoch befindet sich die Wohnung in einer ausgesprochenen Ruhelage, mit Blick auf den bezaubernd gestalteten Garten.

- Busanbindung: 38 A (50 m)
- Nahversorger: Spar Gourmet (1200 m), Billa (1400 m)

## 3% Kundenprovision

**Sofort beziehbar** (Ausnahme: Stiege 1 Top 4 & Top 5 sind derzeit vermietet)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

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.