

MODERNE TERRASSENMAISONETTE IM DACHGESCHOSS



Objektnummer: 3354

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Gesamtmiete	2.960,00 €
Kaltmiete (netto)	2.330,91 €
Kaltmiete	2.690,91 €
Betriebskosten:	360,00 €
USt.:	269,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
F +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Stille

Die Stille: wenn es Nacht wird.
Die Stille: wenn wir eine Kerze anzünden.
Die Stille: wenn wir zuhören.

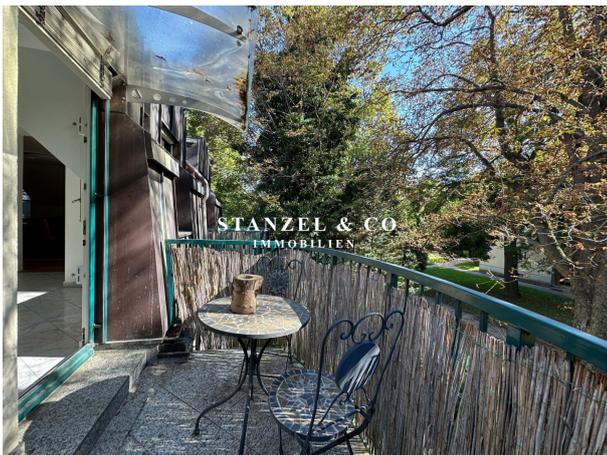
Stille: wenn wir erwachen wollen und Liebe verschenken.

(© Beat Jan)

**Wir wünschen Ihnen
ein besinnliches Weihnachtsfest
&
einen guten Rutsch ins Jahr 2025.**

**Ihr
Stanzel & Co Immobilien - Team**

**Unsere Kanzlei ist vom
23.12.2024 bis 06.01.2025
geschlossen.**















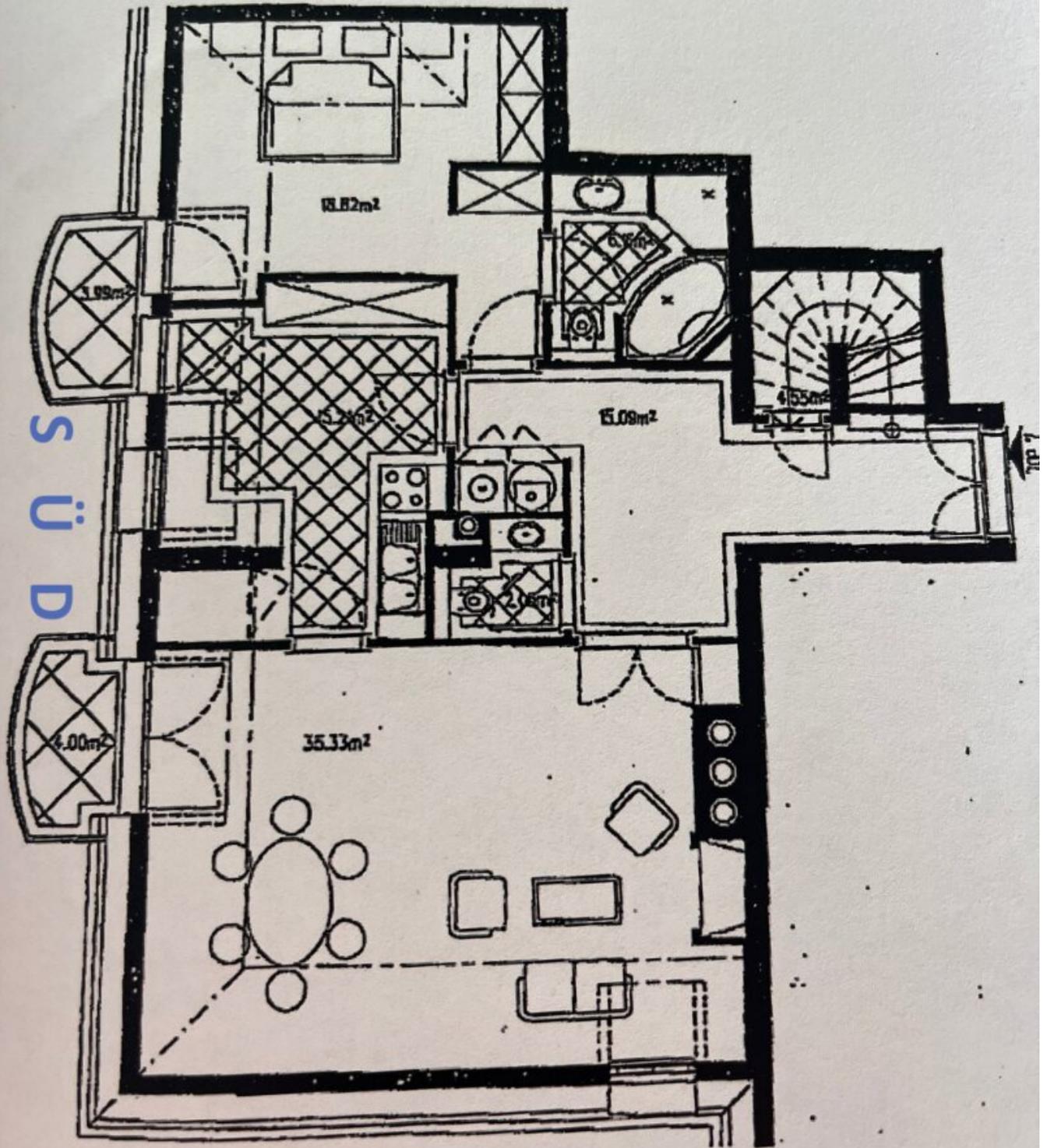




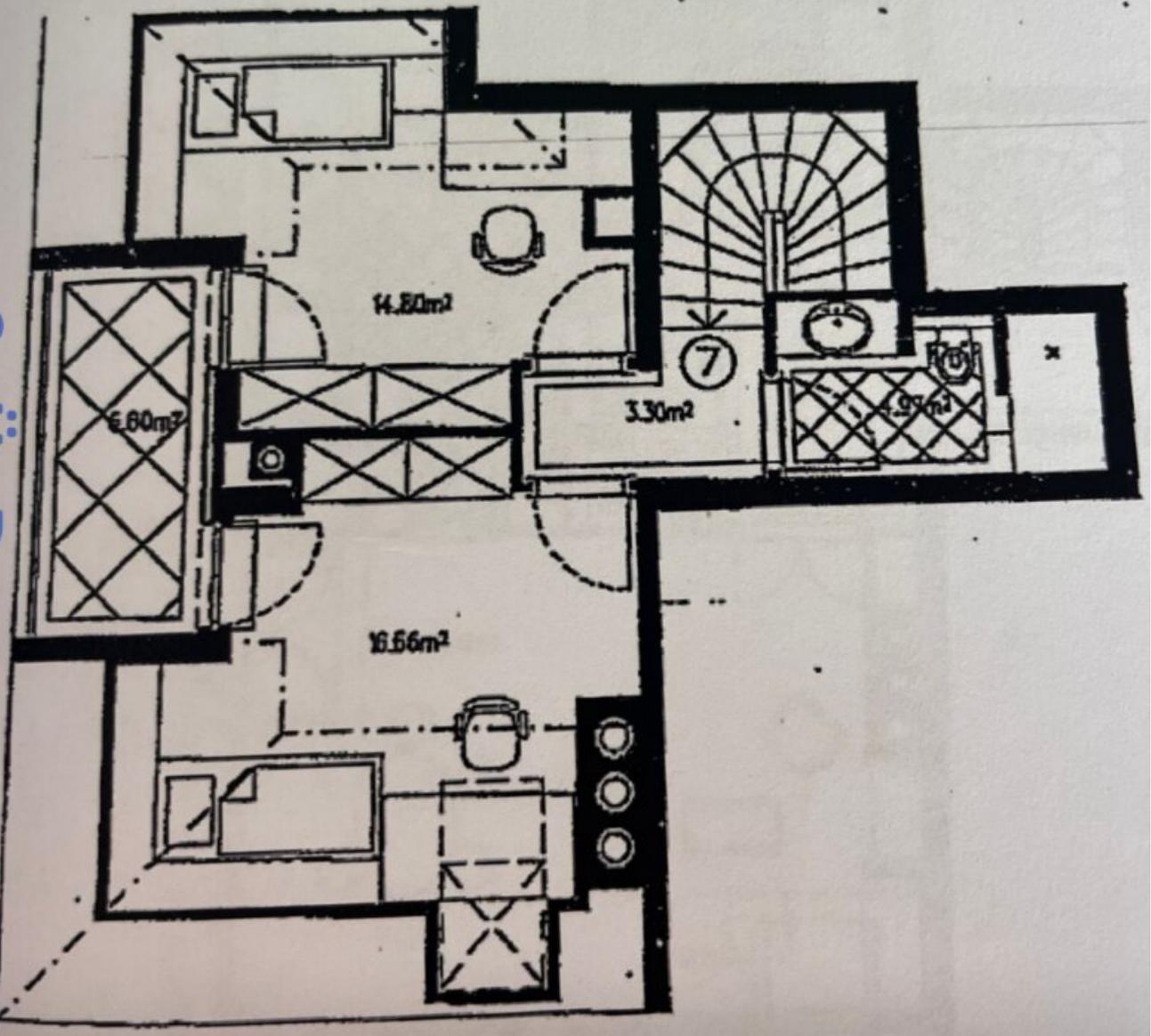




S Ü D



S Ü D



Objektbeschreibung

GRINZINGER BESTLAGE (BJ 1997)

Diese sonnige, südseitige Dachgeschoss - Maisonette hat eine Wohnfläche von 137m² mit 2 südseitigen 8m² großen Balkonen und einer 7m² großen Südterrasse, sowie einem Garagenstellplatz.

Die helle Wohnung erstreckt sich über 2 Wohnebenen und hat eine perfekt Aufteilung.

(Vorzimmer, Wohnesszimmer mit offener Küche, Südterrasse, 2 Südbalkone, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Kellerabteil & Garagenplatz)

Bezugsdatum: ab sofort

--- KLIMATISIERT ---

UG 82,76m²: Vom 15m² großen Vorzimmer gelangt man in das 50m² große, südseitige Wohnesszimmer mit einem 4m² großen Südbalkon und einer offenen Küche. Im Wohnzimmer gibt es einen Ofen, welcher mit Holz beheizt werden kann und als zusätzliche Kochmöglichkeit fungiert. Die neue Küche ist mit einem Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Mikrowelle und einer Kühlgefrierkombination ausgestattet. Das 19m² große südseitige Schlafzimmer ist mit einem 4m² Balkon verbunden und hat ein en-suite Badezimmer. Das Bad ist mit einem Waschtisch, Spots, zusätzlicher elektrischer Fußbodenheizung, Badewanne, Dusche, Handtuchtrockner, WC, elektrischer Entlüftung und Spiegelschrank versehen. Des Weiteren gibt es ein separates WC mit Handwaschbecken, elektrischer Entlüftung, Spiegel und Beleuchtung. Der Abstellraum verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, die Gasetagenheizung (Therme) und einen Warmwasserspeicher. Im zweiten Abstellraum gibt es einen Safe.

OG 39,39m²: In der oberen Etage der Wohnung befinden sich zwei weitere Schlafzimmer - diese sind 15m² und 16m² groß und haben beide einen Zugang zur 7m² großen Südterrasse. Das Badezimmer ist mit einem Waschtisch, einem Spiegelschrank, Spots, Dusche, elektrischer Entlüftung und zusätzlicher elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** und ein **Garagenplatz** zugeordnet.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

Infrastruktur: Es gibt eine sehr gute Anbindung mit der Straßenbahn 38 und den Bussen 38A und N38 mit welchem man ins Zentrum und zur U-Bahn angeschlossen ist.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der nahen Sieveringer Straße (Gourmet Spar, Billa, DM & Apotheke), Obkirchergasse und beim Grinzinger Platz (Gourmet Spar, Bipa, Billa, Bäckerei Grimm, Konditorei Nöbauer und Apotheke). Einige Lokale und Heurigen sind zu Fuß gut erreichbar. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap