

**GRINZINGER STRASSE, klimatisierte 124 m2 Altbau mit
Balkon, Wohnküche, 3 Zimmer, 2 Bäder, teilmöbliert,
Gartenmitbenutzung**



Objektnummer: 2005

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse | Grinzinger Straße |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 124,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 231,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 4,61 |
| Gesamtmiete | 2.896,70 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.134,82 € |
| Kaltmiete | 2.633,29 € |
| Betriebskosten: | 497,64 € |
| USt.: | 263,41 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG

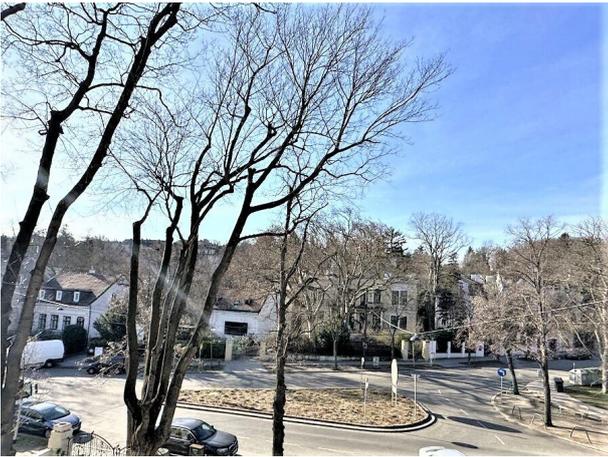


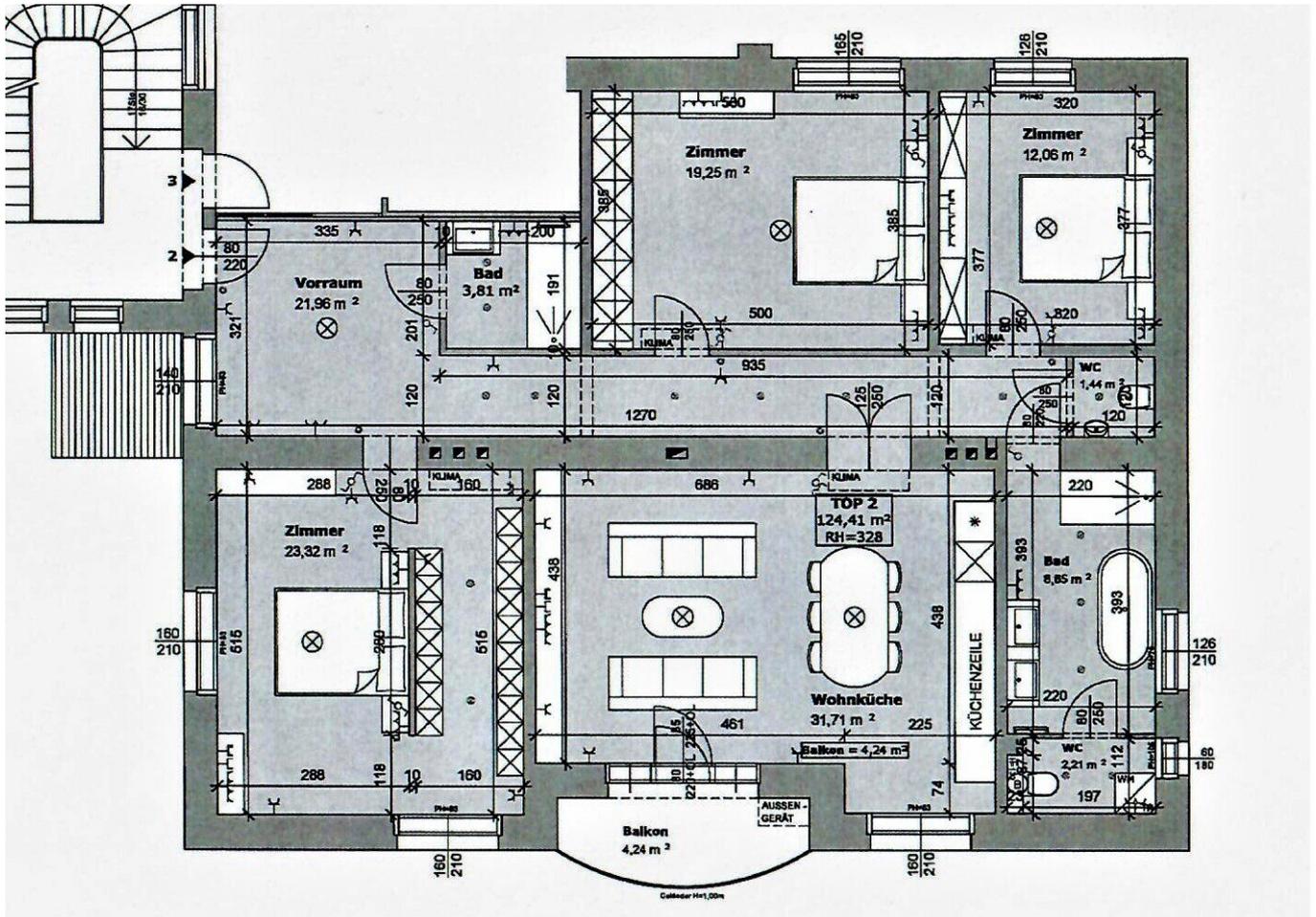








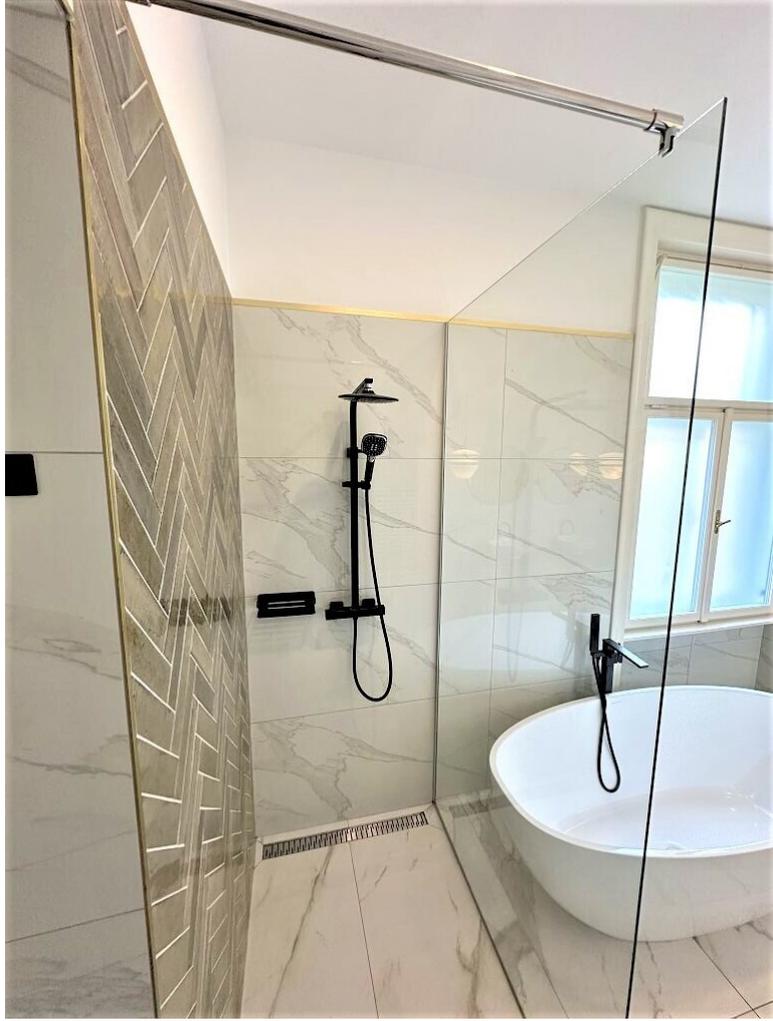










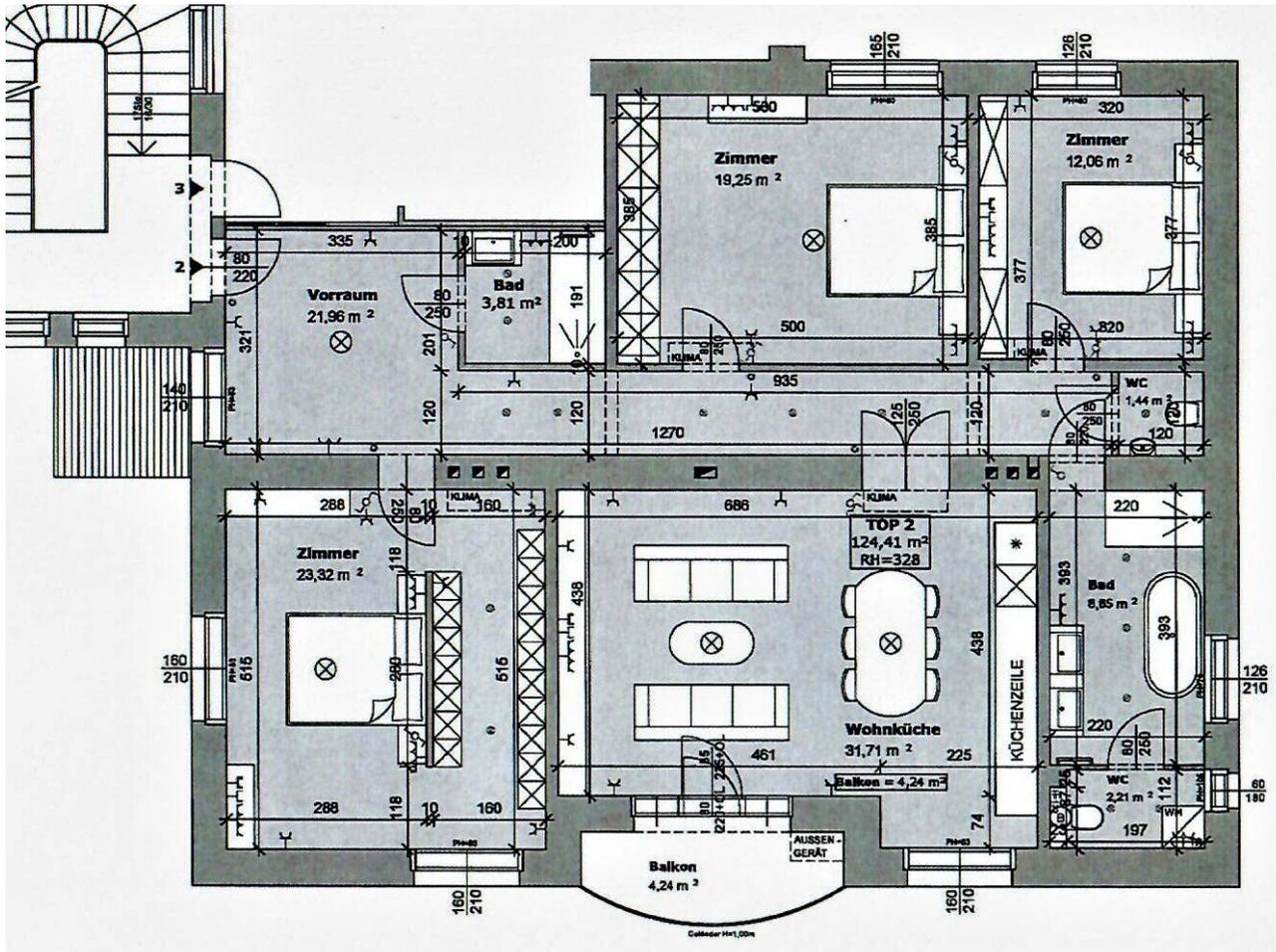












Objektbeschreibung

**IN DER GRINZINGER STRASSE GELANGT DIESE EXCLUSIVE 124 m2
ALTBAUWOHNUNG MIT 4 m2 BALKON IN EINER PRACHTVOLLEN
ALTBAUVILLA ZUR UNBEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Flur, Wohn-Esszimmer mit Einbauküche und Balkon, 3 getrennt
begehbare Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Badezimmer, ein separates
WC + Kellerabteil;**

ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIESSLICH VIA MAIL STELLEN! DANKE!

Ausstattung:

+ Klimageräte in den Haupträumen

**+ 31,71 m2 Wohnküche mit verblendbarer Küche (sämtliche Einbaugeräte)
und 4,24 m2 Balkon**

+ 3 getrennt begehbare Schlafzimmer (23,32 m2, 19,25 m2 + 12,06 m2)

**+ in den jeweiligen Schlafzimmern sind bereits große moderne
Einbauschränke installiert**

**+ ein Badezimmer mit freistehender Badewanne - Dusche - 2 Waschtische -
Fenster - WC und Waschmaschinenanschluss**

+ ein Badezimmer mit Dusche - Radio und Waschtisch

+ im Vorzimmer und im Wohn-Esszimmer alte Deckenmalerei

+ Parkettböden

+ Fliesen in den Nassräumen

+ separates WC mit Waschgelegenheit

+ Raumhöhe von 328 cm

+ außenliegender Sonnenschutz

+ UPC-Telekabelfernsehanschluss

+ Telefonanschluss

+ Zentralheizung

+ Gartenmitbenutzung

+ Sofortbezug möglich

+ HBW 255,10 kWh/m²

Lage

GRINZINGER STRASSE mit perfekter Infrastruktur des 19. Bezirks (Sandgasse - Waldaugasse - Josef Wagner-Weg - Neugebauerweg - Armbrustergasse – Hohe Warte - Heiligenstädter Straße) und guten Verkehrsverbindungen wie der Bahnhof Heiligenstadt mit der U4-Station Heiligenstadt, die S-Bahn-Station Nußdorf, S-Bahn-Station 45 Oberdöbling sowie die Linien 35A, 37, 37A, 38, 38A, 39, 39A und die Linie D sind in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Provisionsfreie Gesamtmiete: € 2.896,70 inkl.

Betriebskosten-Möbelmiete-Manip.-10/20 % MwSt.;

Kaution: € 8.700,00 per Überweisung;

Heizung und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht;

auf 3 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei,

Anbindung öffentlicher Verkehr

wie der Bahnhof Heiligenstadt mit der U4-Station Heiligenstadt, die S-Bahn-Station Nußdorf, S-Bahn-Station 45 Oberdöbling sowie die Linien 35A, 37, 37A, 38, 38A, 39, 39A und die Linie D sind in unmittelbarer Nähe

ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIESSLICH VIA MAIL STELLEN! DANKE!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap