

Toplage Grinzing: Gepflegte und großzügige Doppelhaushälfte in Grünruhelage



Objektnummer: 6191

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	223,56 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	190,00 m ²
Keller:	56,60 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	1.995.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Heizkosten:	180,00 €
USt.:	45,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040



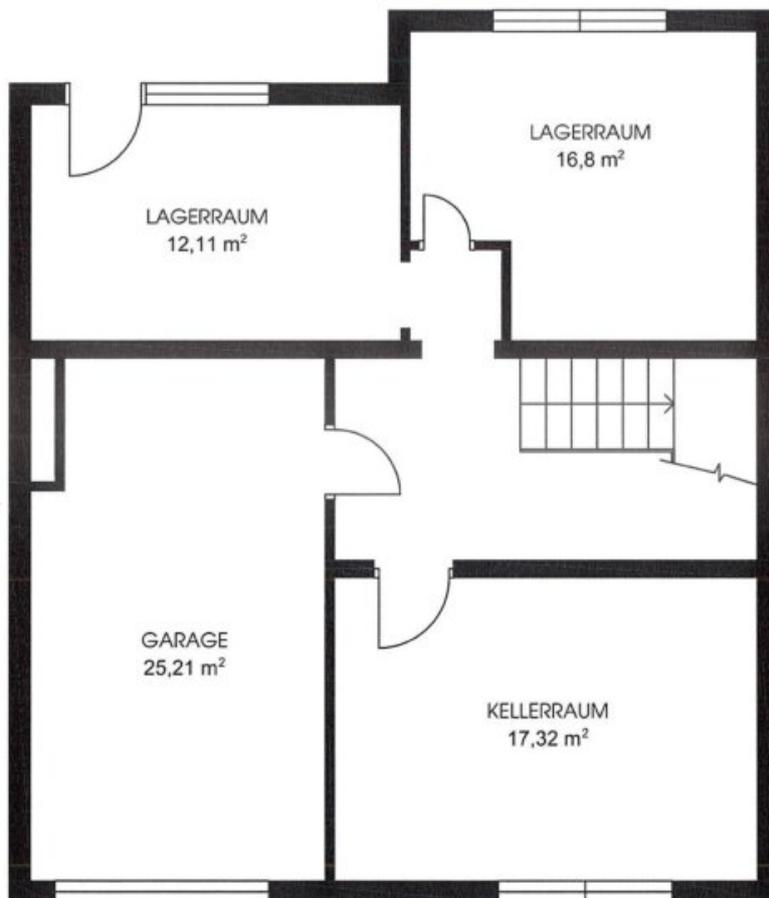




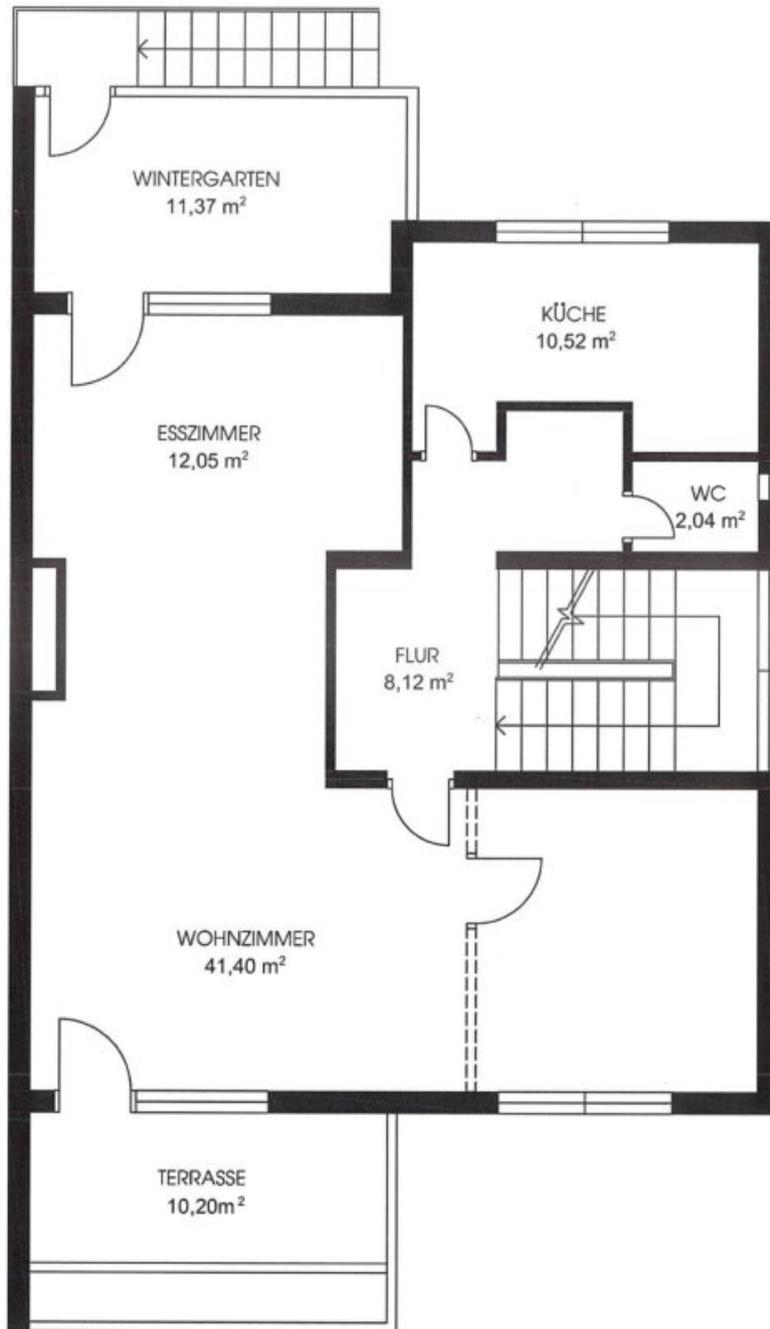






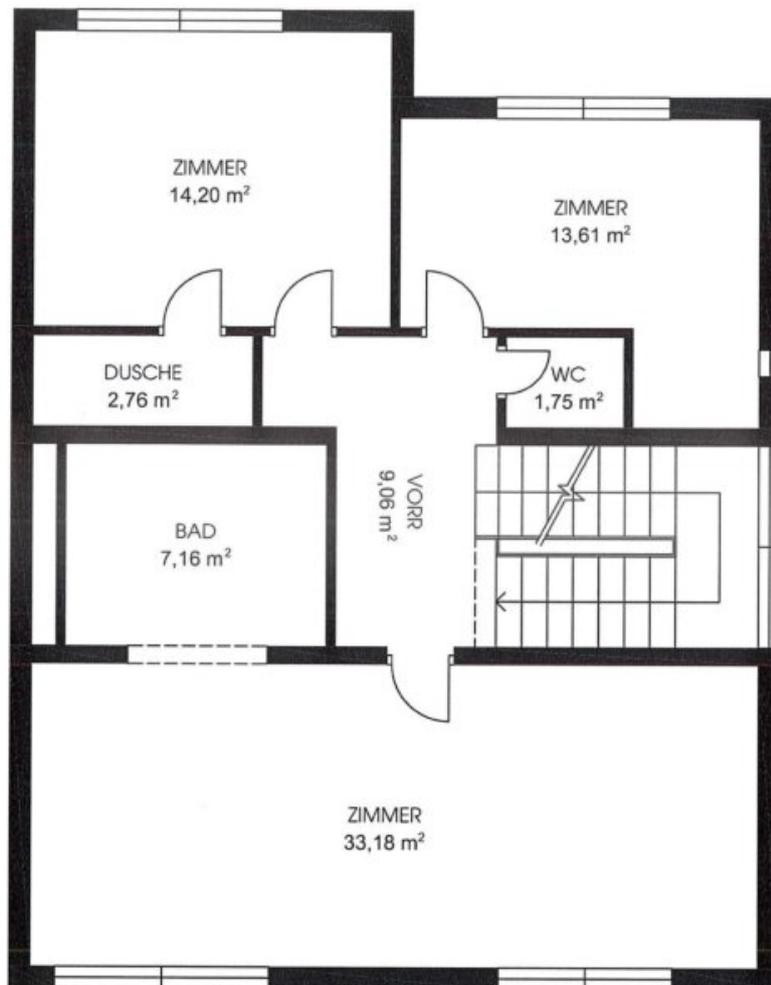


KELLER

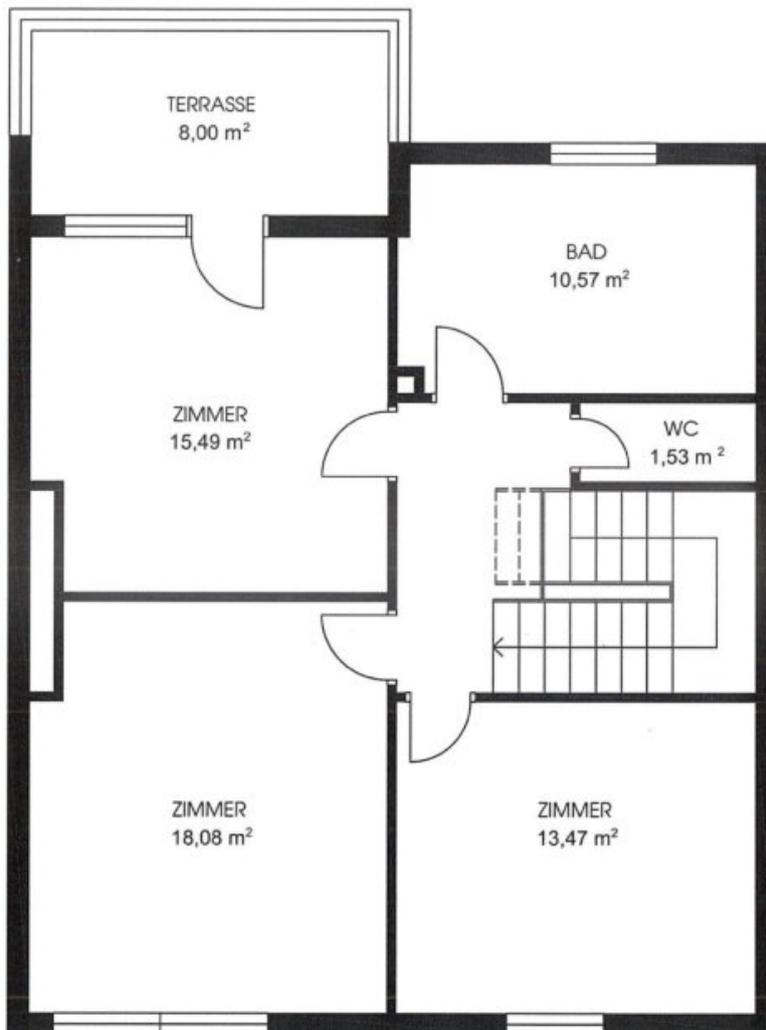


ERDGESCHOSS

ADVANTA
IMMOBILIEN



ERSTER STOCK



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 1973 errichtetes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte im Wohnungseigentum), gelegen in einer ruhigen und grünen Wohngegend Grinzings. Die gepflegte Liegenschaft verbindet die Vorzüge von urbanem Leben mit Ruhe und Erholung.

Ein Vorgarten, zwei Terrassen, ein Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten sowie der liebevoll gestaltete Außenbereich verleihen der Liegenschaft ihren besonderen Charme.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Kellergeschoss/Souterrain: Nutzfläche ca. 56,60 m² + Nebenfläche (PKW-Stellplatz) ca. 25,21m²

Auf dieser Ebene befinden sich die Haustechnik, eine Waschküche mit direktem Zugang zum Garten, einen Einlagerungsraum, Stauflächen sowie einen Saunaraum mit Dusche und WC. Der Saunaraum bietet einen schönen Blick ins Grüne. Ein PKW-Stellplatz ist ebenfalls in dieser Ebene integriert.

Erdgeschoss Wohnnutzfläche ca. 77,63 m² + Nebenflächen (Balkon+ Wintergarten) 20,57 m²

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Vorzimmer und eine Gäste-Toilette.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die westseitige Terrasse (ca. 10,20 m²) mit Markise. Das angrenzende Esszimmer öffnet sich zum ursprünglichen Balkon, der 1990 zu einem Wintergarten umgebaut wurde. Von hier führt eine Treppe direkt in den Garten. Ein Kaminanschluss im zentralen Wohnbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Obergeschoss: Wohnnutzfläche ca. 81,72 m²

Das Obergeschoss ist über eine Treppe erreichbar und bietet einen zentralen Vorraum, 4 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 WCs. Das größere Badezimmer ist direkt mit dem Master-Bedroom über einen großzügigen Garderoberraum verbunden.

Dachgeschoss: Wohnnutzfläche ca. 64,21 m² + Nebenfläche (Balkon) ca. 8,00 m²

Das Dachgeschoss, 1984 ausgebaut, verfügt über 3 Zimmer, 1 Badezimmer und 1 separates WC, die zentral vom Vorraum begehbar sind. Das ostseitige Zimmer bietet Zugang zu einer 8 m² großen Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne und auf die umliegenden Weinberge

Außenbereich: Gartenfläche ca190 m²

Der ebene Garten ist über den Eingangsbereich, das Erdgeschoss (über eine Treppe) oder das Kellergeschoss zugänglich. Hecken und Mauern zu den Nachbargrundstücken sorgen für Privatsphäre und machen den Garten nahezu uneinsehbar.

AUSSTATTUNG

Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Zustand mit normalen Gebrauchsspuren. Die Böden sind mit Parkett, Teppich oder Fliesen ausgestattet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,65m, beheizt wird die Doppelhaushälfte über eine Gaszentralheizung. Vor etwa 15 Jahren wurde eine Wärmedämmung durchgeführt, und die Fenster vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss wurden durch Holzisolierfenster ersetzt. Das Dachgeschoss ist mit Kunststofffenstern ausgestattet.

INFRASTRUKTUR

Das Zentrum vom Grinzing (Grinzinger Platzl) mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, die Straßenbahnlinie 38 und die Buslinie 38A sind gut erreichbar. Das Shopping-Center Q19 liegt etwa 5 Autominuten entfernt.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und Vieles mehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Die Angaben wurden von uns sorgfältig geprüft, jedoch können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Letztstand übernehmen.

Weitere Details erhalten Sie gerne in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

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.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap