

## MAISONETTE MIT HAUSCHARAKTER



**Objektnummer: 2660**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	171,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Gesamtmiete</b>	3.003,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.354,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.576,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,96 €
<b>Heizkosten:</b>	133,43 €
<b>USt.:</b>	294,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

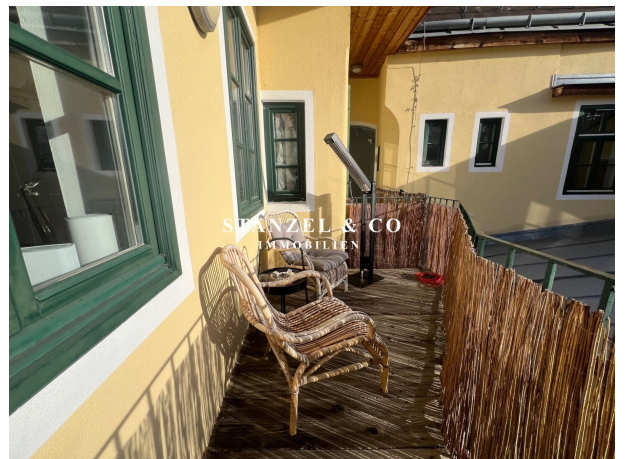
**Alexandra Riegler**

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













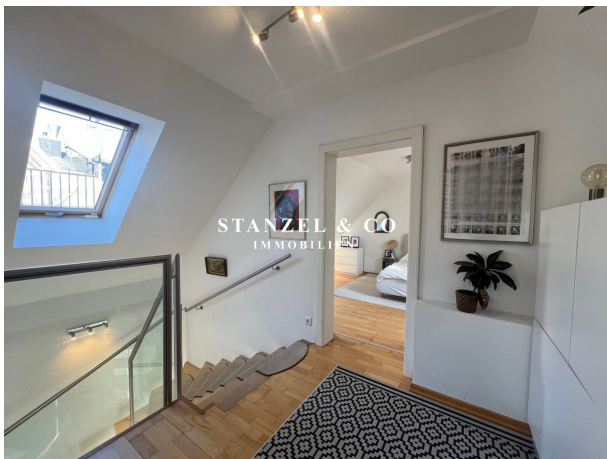
















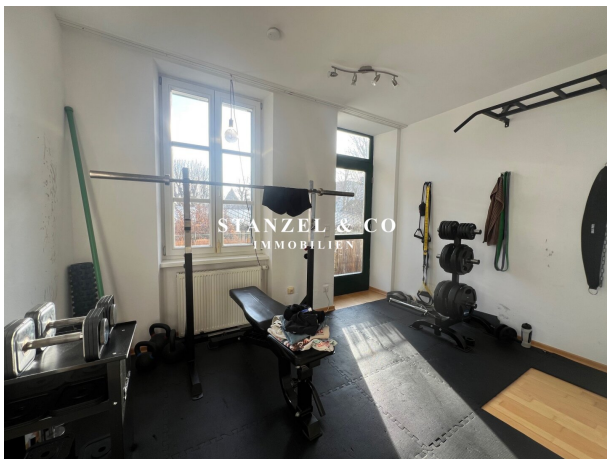














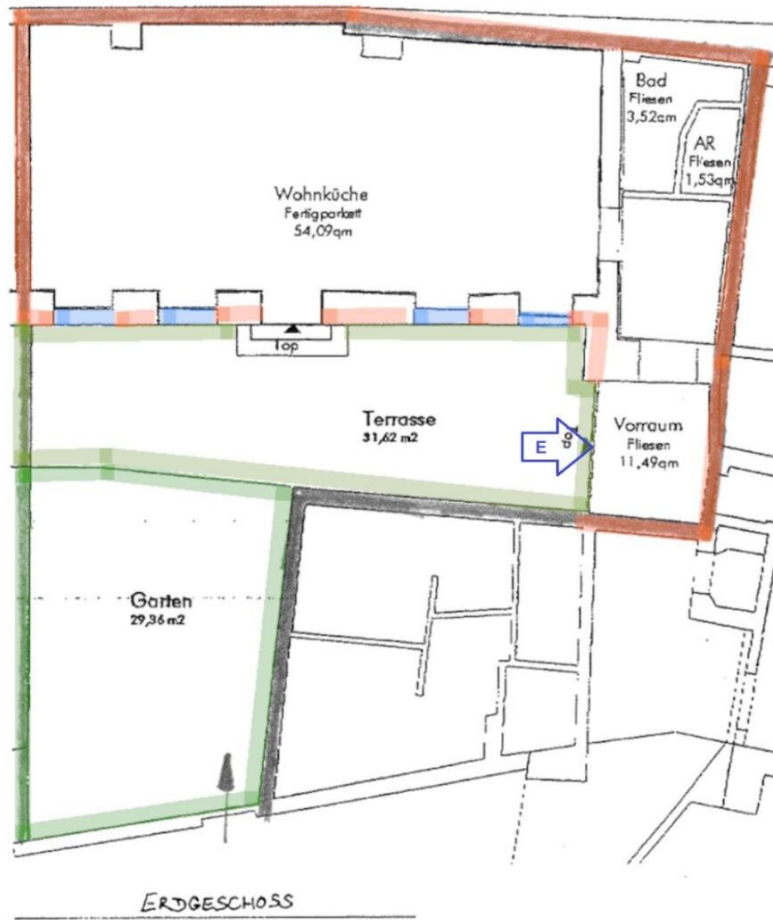




EG	Wohnküche/Wohnzimmer	54,09m <sup>2</sup>
	Bad	3,52m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,53m <sup>2</sup>
	Vorraum	11,49m <sup>2</sup>

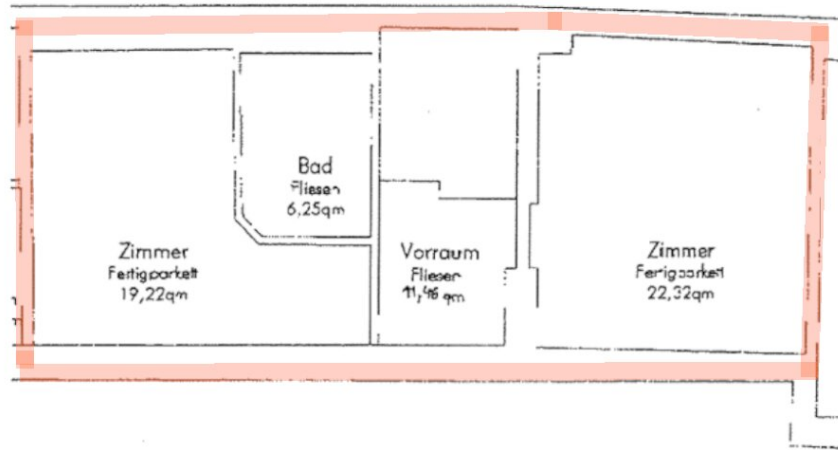
Freiflächen	Terrasse	31,62m <sup>2</sup>
	Garten	29,36m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche	170,83m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	42,96m <sup>2</sup>
Garten	29,36m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,08m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1





DACHGESCHOSS

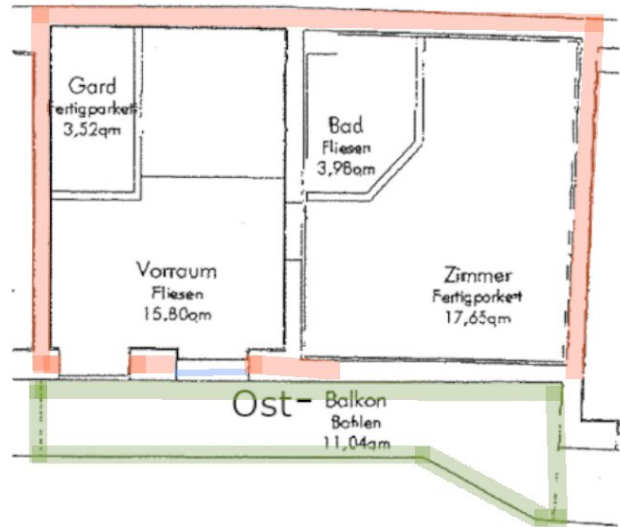


Dachgeschoss	Zimmer	19,22m <sup>2</sup>
	Bad	6,25m <sup>2</sup>
	Vorraum	11,46m <sup>2</sup>
	Zimmer	22,32m <sup>2</sup>





# 1. OBERGESCHOSS



1.Stock	Vorzimmer	15,80m <sup>2</sup>
	Garderobe	3,52m <sup>2</sup>
	Bad	3,98m <sup>2</sup>
	Zimmer	17,65m <sup>2</sup>
	Balkon	11,04m <sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## MIT GANZ BESONDERER ATMOSPHERE IN BIEDERMEIERHAUS

**Sonnendurchflutete, gartenseitige 170m<sup>2</sup> Maisonette mit 30m<sup>2</sup> Eigengarten, 32m<sup>2</sup> Ostterrasse und 11m<sup>2</sup> Ostbalkon in bester Grinzinger Lage**

**( BJ ca. 1898 )**

**( Ostbalkon, Ostterrasse, Eigengarten, Wohnzimmer, Wohnküche, 3 Schlafzimmer, 3 Badezimmer, 3 WCs, begehbare Garderobe, Wirtschaftsraum, Kellerabteil & 1 PKW-Abstellplatz )**

**Bezugsdatum: 01.04.2025**

**EG:** Über den eigenen ostseitigen 30m<sup>2</sup> Garten mit 22m<sup>2</sup> Terrasse gelangt man in das Vorzimmer - anschließend befindet sich das 54m<sup>2</sup> Wohnesszimmer mit offener Küche. Die Küche ist mit einem Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Küchenblock und Kühlschrank ausgestattet.

Des Weiteren gibt es ein Badezimmer und einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Spiegel, WC und Waschbecken versehen. Es gibt 2 Eingänge einerseits direkt durch den Garten in das Wohnesszimmer oder über das Vorzimmer.

**1.Stock:** Vom 16m<sup>2</sup> großen Vorzimmer, welches als kleiner Arbeitsplatz genutzt werden kann, mit 11m<sup>2</sup> Ostbalkon, gelangt man in das grünseitige Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Anschließend befindet sich ein Badezimmer und es gibt eine begehbare, Garderobe.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine elektrische Entlüftung, WC, Waschbecken und einen Spiegel.

**DG :** Im Dachgeschoss befinden sich 2 ostseitige Schlafzimmer mit schönem Grünblick - diese sind 22m<sup>2</sup> und 19m<sup>2</sup> groß, eines davon verfügt über einen großen Kasten und eine Klimaanlage. Weiters gibt es auf dieser Ebene ein Badezimmer, welches über eine Glasdusche, eine Wanne, einen Spiegel, ein Waschbecken, ein WC und ein Fenster verfügt.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** und ein **PKW-Abstellplatz** zugeordnet.



**Infrastruktur:** Gute Anbindung mit dem Bus 38A zur U-Bahn U4 ( Station Heiligenstadt ) - auch die Straßenbahnlinie 38 ist in wenigen Schritten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine große Auswahl an Top Lokalen und Heurigen. In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Gourmet Spar, ein Billa, ein Bipa, eine Trafik und eine Apotheke. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie rund um den Grinzinger Platz. Ebenfalls gute Anbindung mit dem Bus auf den Cobenzl und Kahlenberg. Das Krapfenwaldbad befindet sich in der Nähe. Die herrliche Grünanlage lädt zum Erholen und Spazieren im Grünen ein. 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 <1.500m  
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