

# MODERNES GARTENAPARTMENT IN GRINZINGER RUHELAGE ( BJ 1997 )



**Objektnummer: 2024**

**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>	1997
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.097,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.361,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	264,56 €
<b>USt.:</b>	238,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

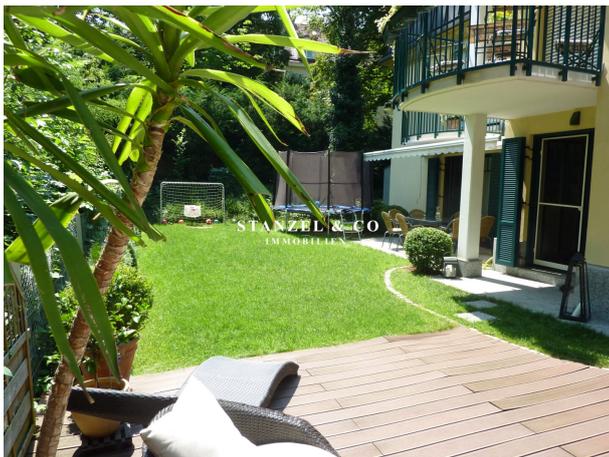
**Brigitte U. Stanzel**

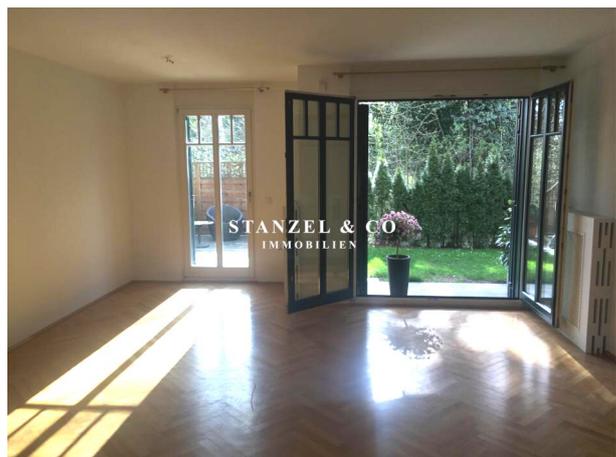
STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















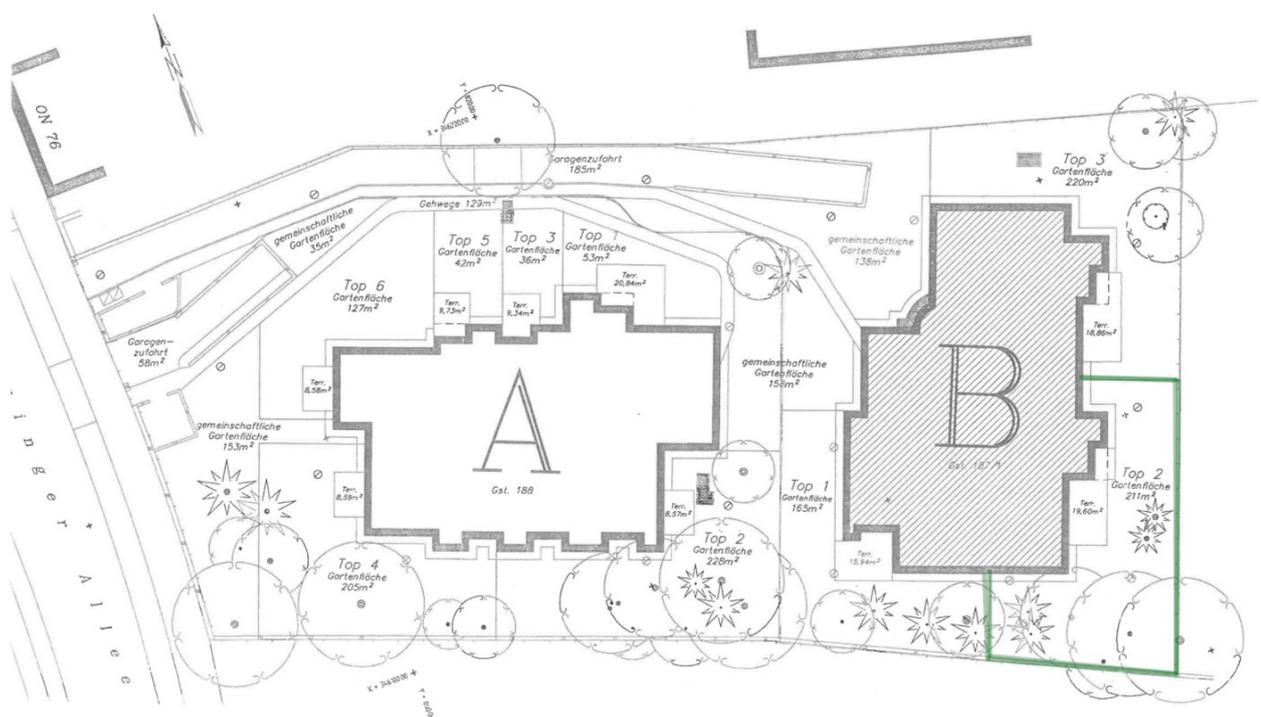








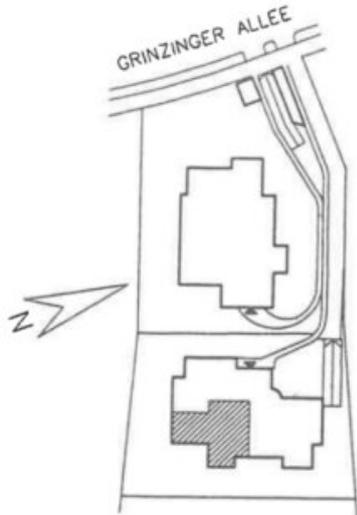




LAGEPLAN M 1:250

S Ü D

O S T



### ERDGESCHOSS

WNFL. 120.48m<sup>2</sup>  
TERR. 19.60m<sup>2</sup>  
GARTEN CA 211m<sup>2</sup>  
M 1:100  
APRIL 1997



S  
Ü  
D



O  
S  
T

## Objektbeschreibung

**Dieses sonnige Apartment hat eine Wohnfläche von 121m<sup>2</sup>, einen 211m<sup>2</sup> großen Südostgarten sowie eine große ostseitige Gartenterrasse.**

**( Vorzimmer, Wohnesszimmer mit offener Küche, Terrasse, Garten, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, 2 WC, Abstellraum/Speis, Kellerabteil & Garagenplatz )**

**Barrierefrei - Alle Zimmer sind zentral begehbar -**

**Bezugsdatum: ab sofort**

Vom Vorzimmer aus gelangt man in das 32m<sup>2</sup> große, südostseitige Wohnesszimmer. Der Wohnbereich ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und hat einen Ausgang auf die sonnige, südseitige 17m<sup>2</sup> große Gartenterrasse mit schöner Markise und anschließendem 211m<sup>2</sup> großen Garten.

Die offene 12m<sup>2</sup> große Küche hat eine Bar und ist komplett eingerichtet ( Induktionsherd, Backrohr, Dampfgarer, Dunstabzug, Geschirrspüler, Amerikanischer Kühlschrank sowie Waschmaschinenanschluss ). Im Anschluss zu der Küche, befindet sich eine Speis. Das Apartment hat 2 Schlafzimmer, eines 23m<sup>2</sup> das zweite 15m<sup>2</sup> - das größere ist mit einem Einbaukasten ausgestattet. Beide Schlafzimmer verfügen über einen Ausgang auf die südostseitige Gartenterrasse. Im Badezimmer befinden sich eine Dusche, Eckwanne, großer Spiegel + Glasablagen, Spots, Doppelwaschtisch + Unterschrank, Handtuchrockner, WC und ein Bidet. Zusätzlich gibt es ein separates WC mit Waschtisch, Spiegel sowie Handtuchrockner und einen Abstellraum.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil und ein Garagenstellplatz** 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