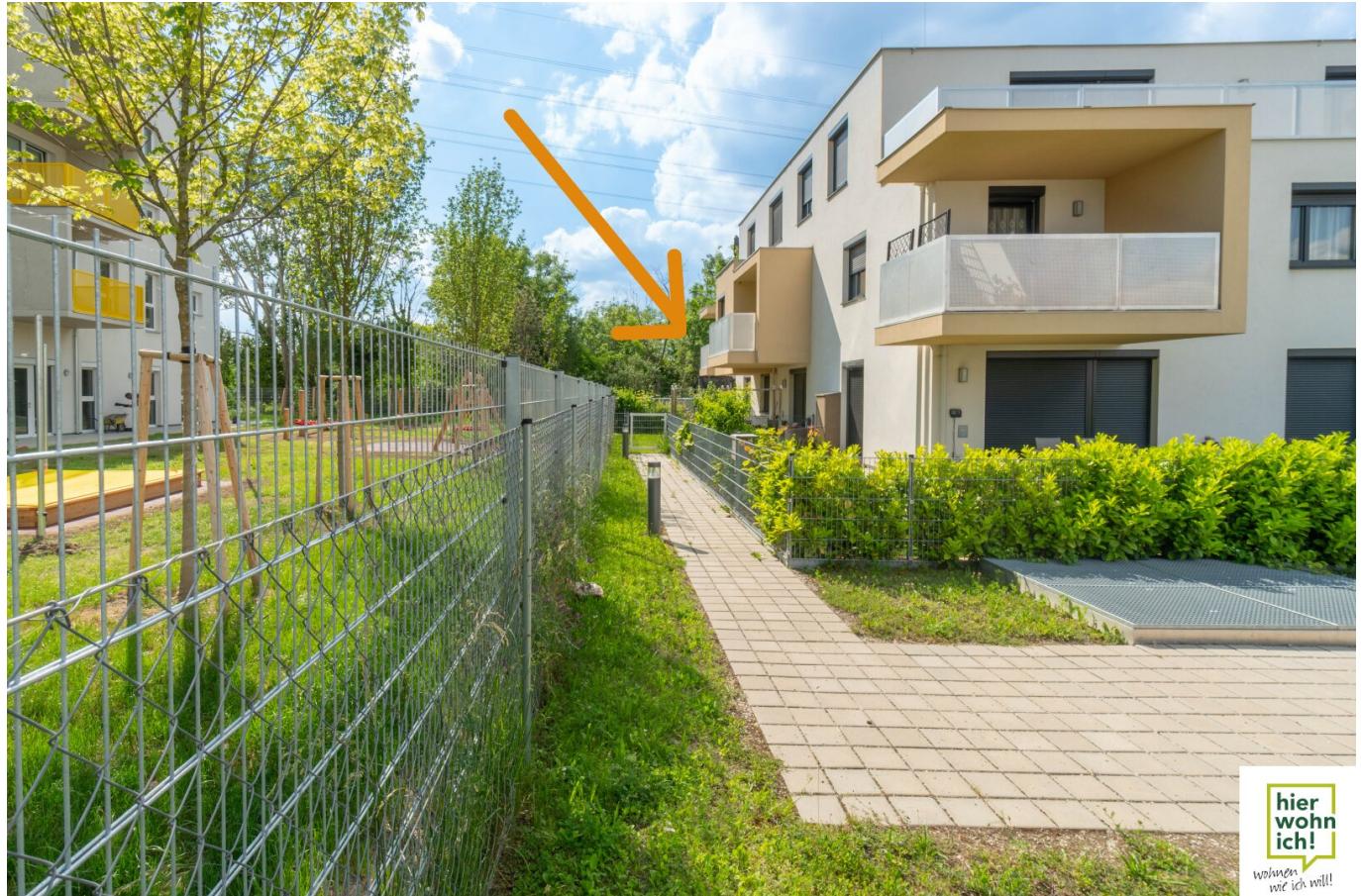


Grünruhelage: Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 18452

Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

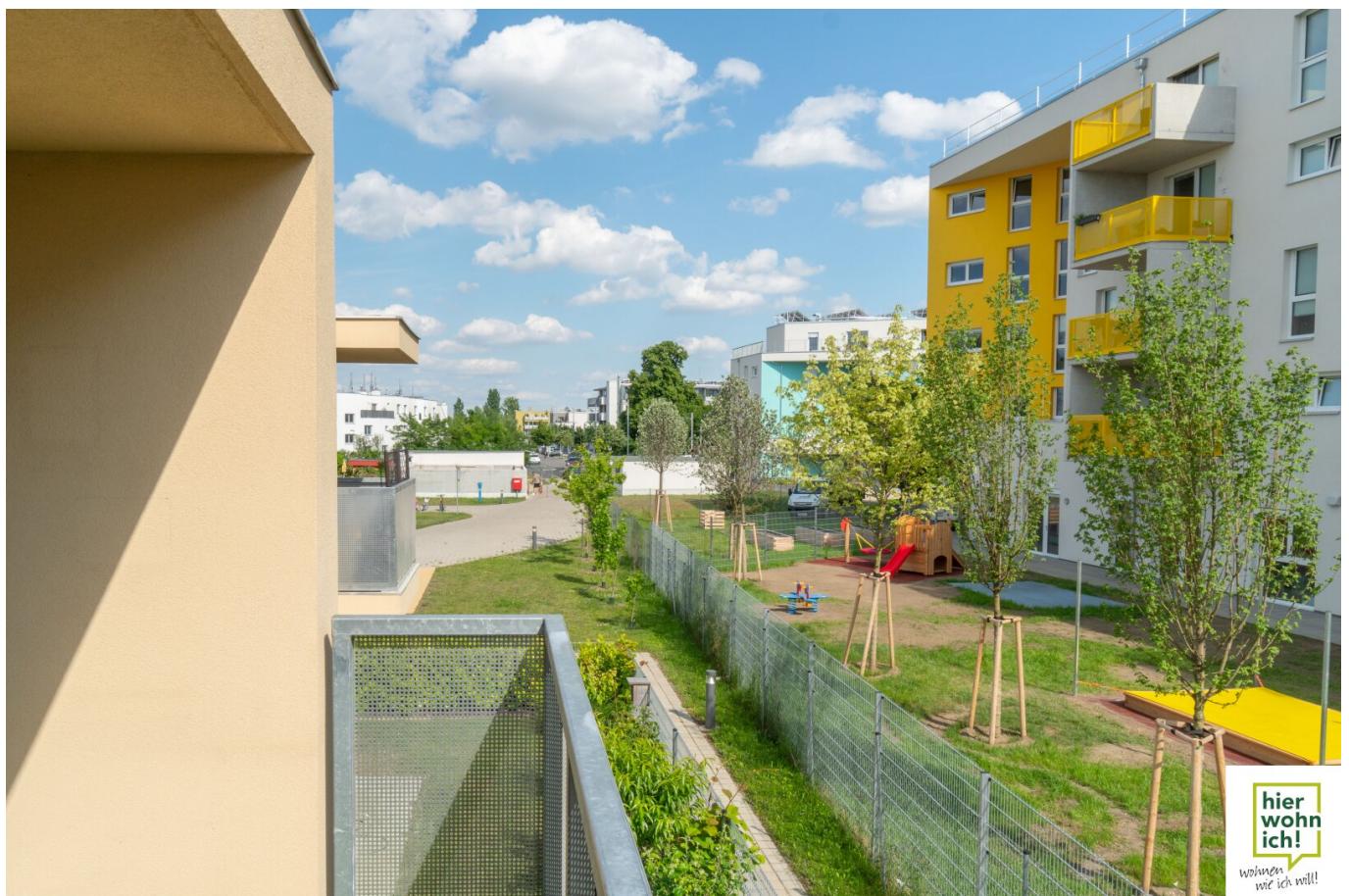
Adresse	Grellgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	809,09 €
Kaltmiete	809,09 €
USt.:	80,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!





**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!





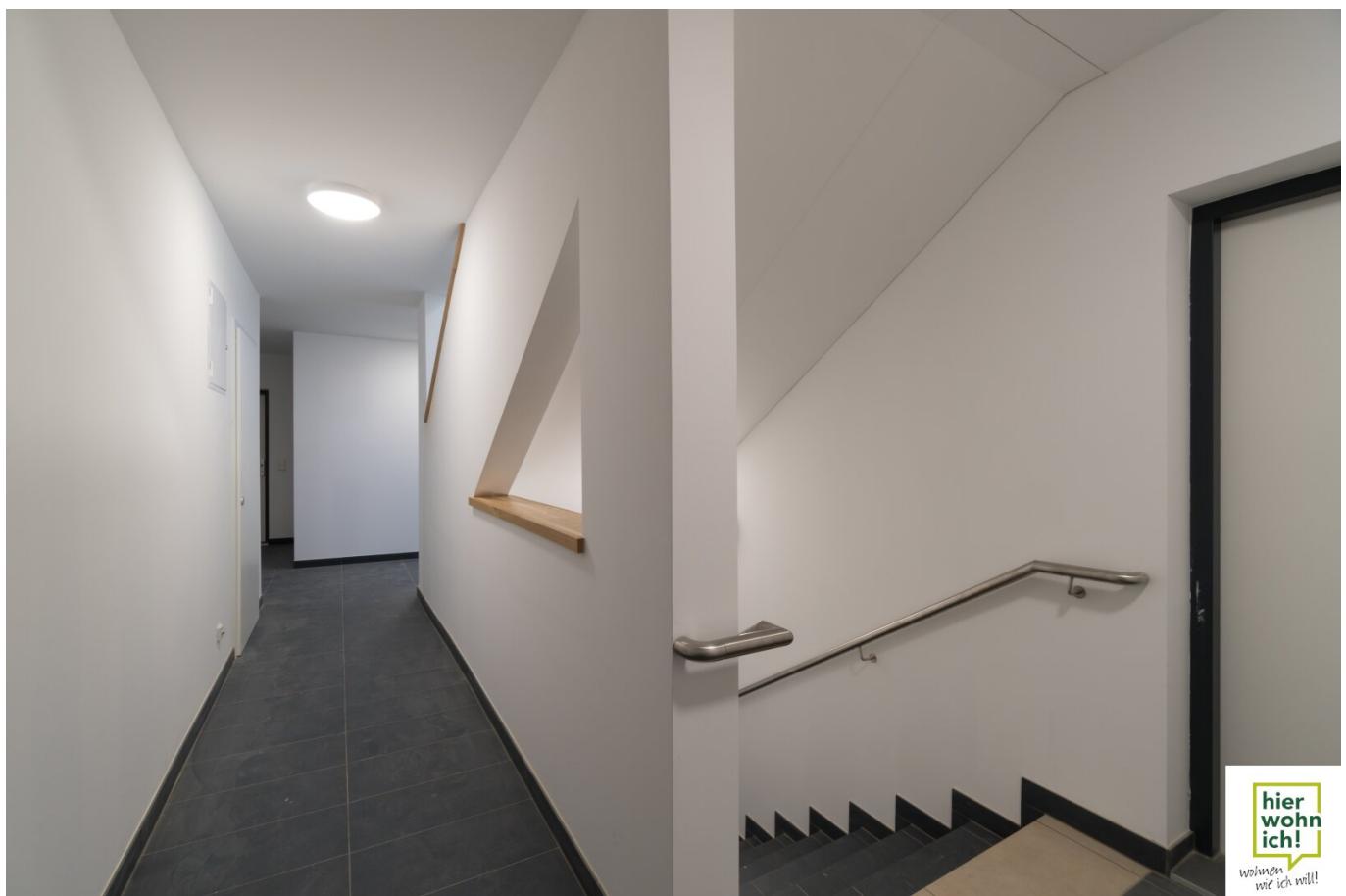
hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



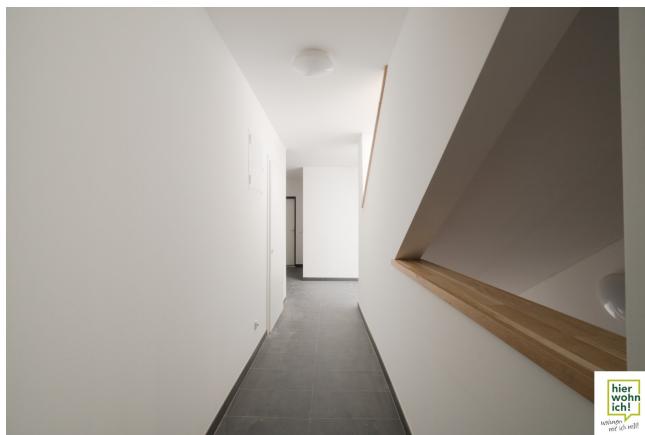
hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



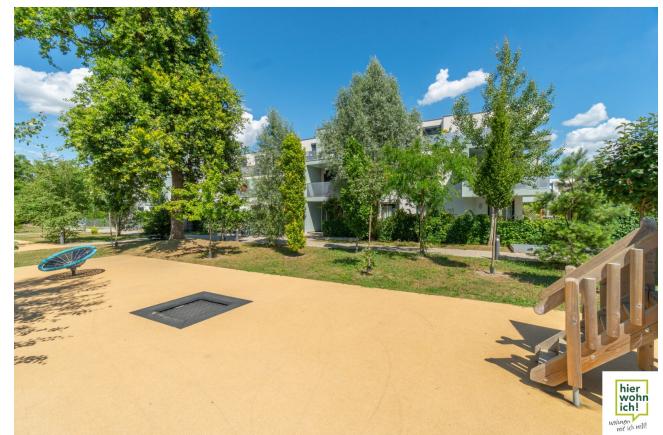
hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!

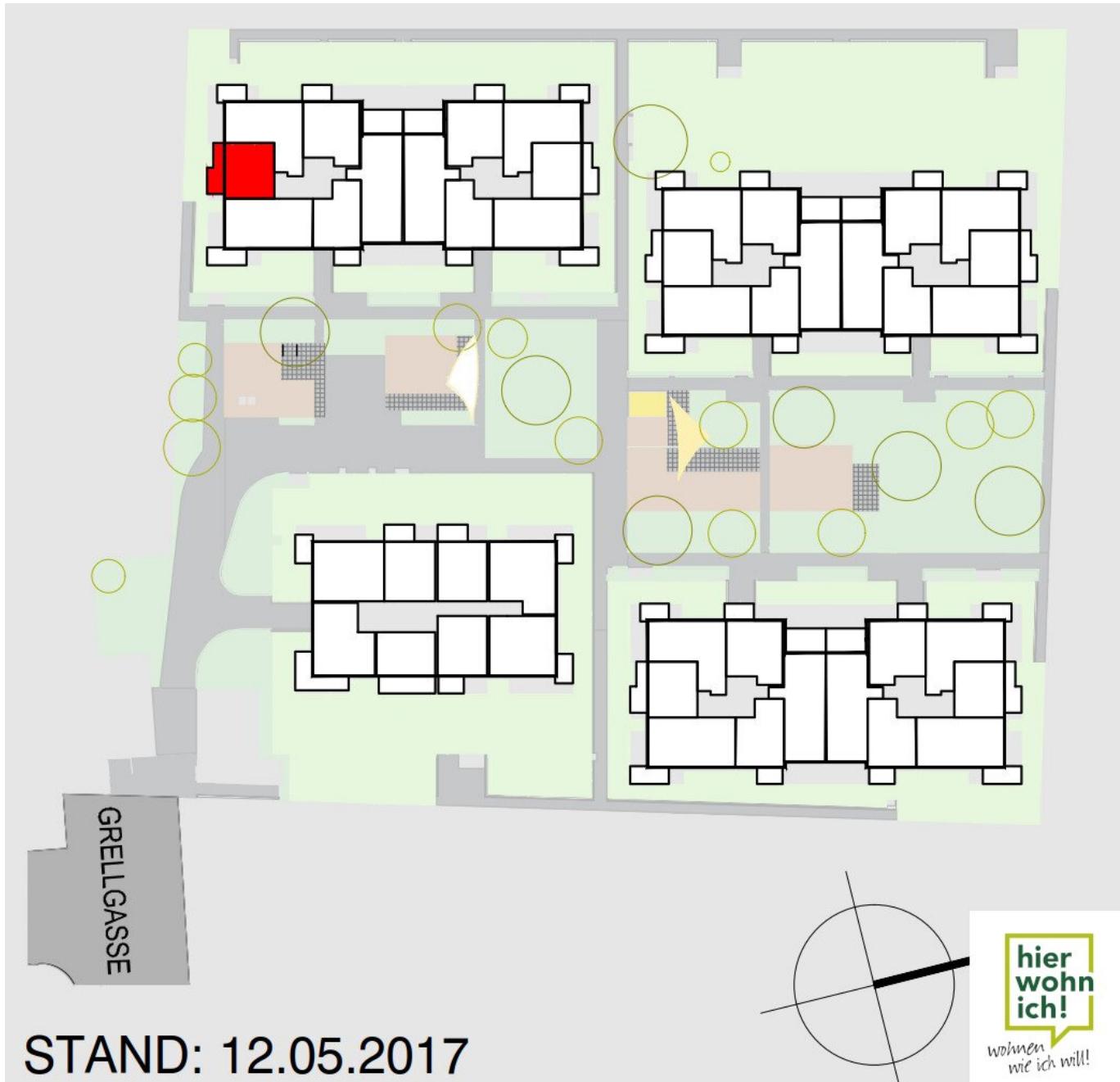


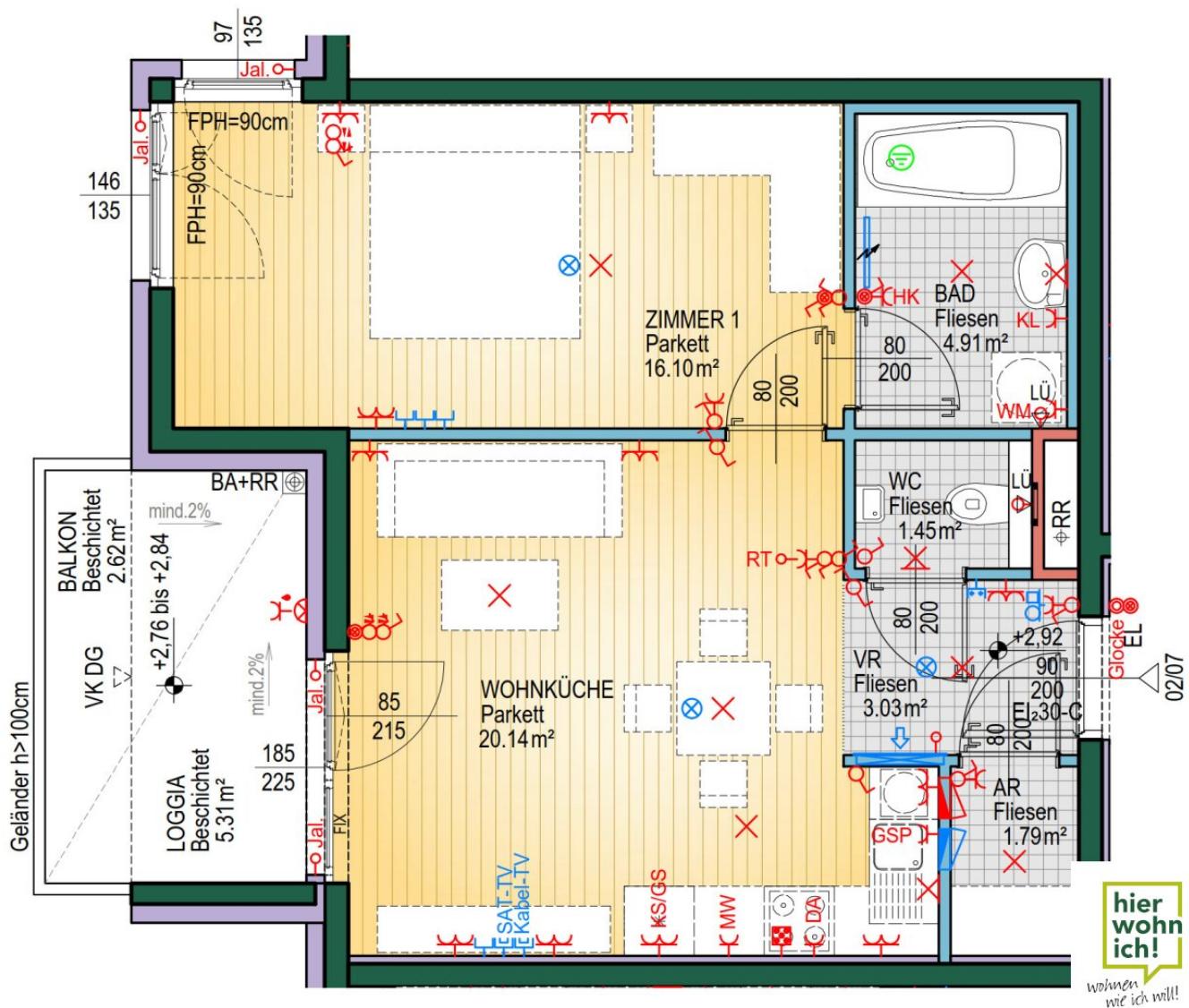
hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!







Objektbeschreibung

In der Grellgasse 7 im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf wurde ein familienfreundliches Wohnbauprojekt in nachhaltiger Niedrigenergiebauweise realisiert, das Urbanität mit dem begehrten „Wohnen im Grünen“ verbindet.

Die Wohnung

Insgesamt umfasst das Projekt 4 Baukörper, die barrierefrei erschlossen sind. Jede Wohnung ist barrierefrei durch den Aufzug der jeweiligen Stiege zu erreichen.

Die Wohnung selbst ist sehr gut aufgeteilt, die 47 m² sind optimal nutzbar. Die Wohnküche ist bereits mit einer Küche ausgestattet und hat einen Balkon mit etwa 8 m². Zusätzlich hat die Wohnung ein Kellerabteil mit etwa 4,37 m².

Fahrradräume sind im Kellergeschoss situiert, die Kinderwagenräume im Erdgeschoss. Die Anlage hat auch einen großen Kinderspielplatz.

Umgebung und Freizeit

In einer Entfernung von nicht einmal 5 Gehminuten befinden sich Filialen der Nahversorger Billa und Hofer. Eine Apotheke ist nur rund 300 m entfernt.

Die SCN ist nur knappe 10 Fahrminuten mit dem Auto entfernt.

Das Schul- und Kindergartenangebot ist ebenfalls sehr vielfältig. Ein Bundesreal- und Bundesrealoberstufengymnasium lässt sich in weniger als 10 Minuten Geh- oder 3 Minuten Fahrzeit mit dem Linienbus 32A erreichen. Eine Volksschule sowie ein Kindergarten und ein Hort sind in der näheren Umgebung situiert.

Der Eissalon Dolce Vita sowie einige Restaurants wie beispielsweise die Pizzeria Lignano sind fußläufig zu erreichen. Besonders erwähnenswert ist darüber hinaus die Nähe zur bekannten Heurigengegend Stammersdorf.

Das Freizeitangebot in der nahen Umgebung ist sehr variantenreich. Beispielhaft sind der Golfclub Marco Polo sowie der Josef-Grössing-Park, eine großzügige familienfreundliche Freizeitanlage und das Naherholungsgebiet Marchfeldkanal, das großartige Möglichkeiten zum Spazieren, Laufen und Fahrradfahren bietet, erwähnt.

Verkehrslage

Die Verkehrslage ist sehr ansprechend. Der Linienbus 32A hält 3 Gehminuten entfernt. Durch diesen ist die U1 Station Leopoldau, die eine direkte Anbindung zum Stadtzentrum von Wien gewährleistet, in einigen Minuten erreichbar.

Raumaufteilung:

- offener Vorraum
- 1 praktischer Abstellraum
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- 1 separates WC
- 1 gemütliche Wohnküche (mit einer eingerichteten Marken-Einbauküche)
- 1 heimeliges Schlafzimmer
- 1 wohnliche Loggia

Ausstattungshighlights:

- moderne Architektur
- Küche bereits vorhanden

- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Kunststoff-Alu-Fenster und Fenstertüren mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- elektrisch bedienbare Außenrollläden
- einbruchshemmende WK III Wohnungseingangstüren
- Solaranlage (zur Unterstützung der Heizung und Warmwasseraufbereitung)
- Gemeinschafts-SAT-Anlage

Kosten:

Gesamtmiere inkl. BK und USt.: € 890,00 (exklusive Strom, Wasser und Heizung)

Kaution: € 3.560,-

Verfügbar ab 1. Februar 2026

Die Kosten für Heizung, Wasser und Warmwasser betragen 71,- pro Monat

Haben Sie Fragen zu dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnich Immobilien GmbH, Wollzeile 17/22, 1010 Wien

Ansprechpartner:

Herr Wolfram Wassermann

Telefon: +43 699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnich.at

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 <1.300m
Apotheke <1.100m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <975m

Kinder & Schulen

Schule <450m
Kindergarten <200m
Universität <225m
Höhere Schule <4.400m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <1.100m
Einkaufszentrum <2.200m

Sonstige

Bank <1.300m
Geldautomat <1.300m
Post <2.150m
Polizei <1.150m

Verkehr

Bus <275m
U-Bahn <1.925m
Straßenbahn <1.050m
Bahnhof <1.825m
Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap