

Wohnen im Grünen inklusive 1 Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage



Wohnzimmer / Küche

Objektnummer: 5924

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grellgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Nutzfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	928,60 €
Kaltemiete (netto)	736,00 €
Kaltemiete	836,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	92,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

DI Jolanta Karasinski

Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

T +43 6769252222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

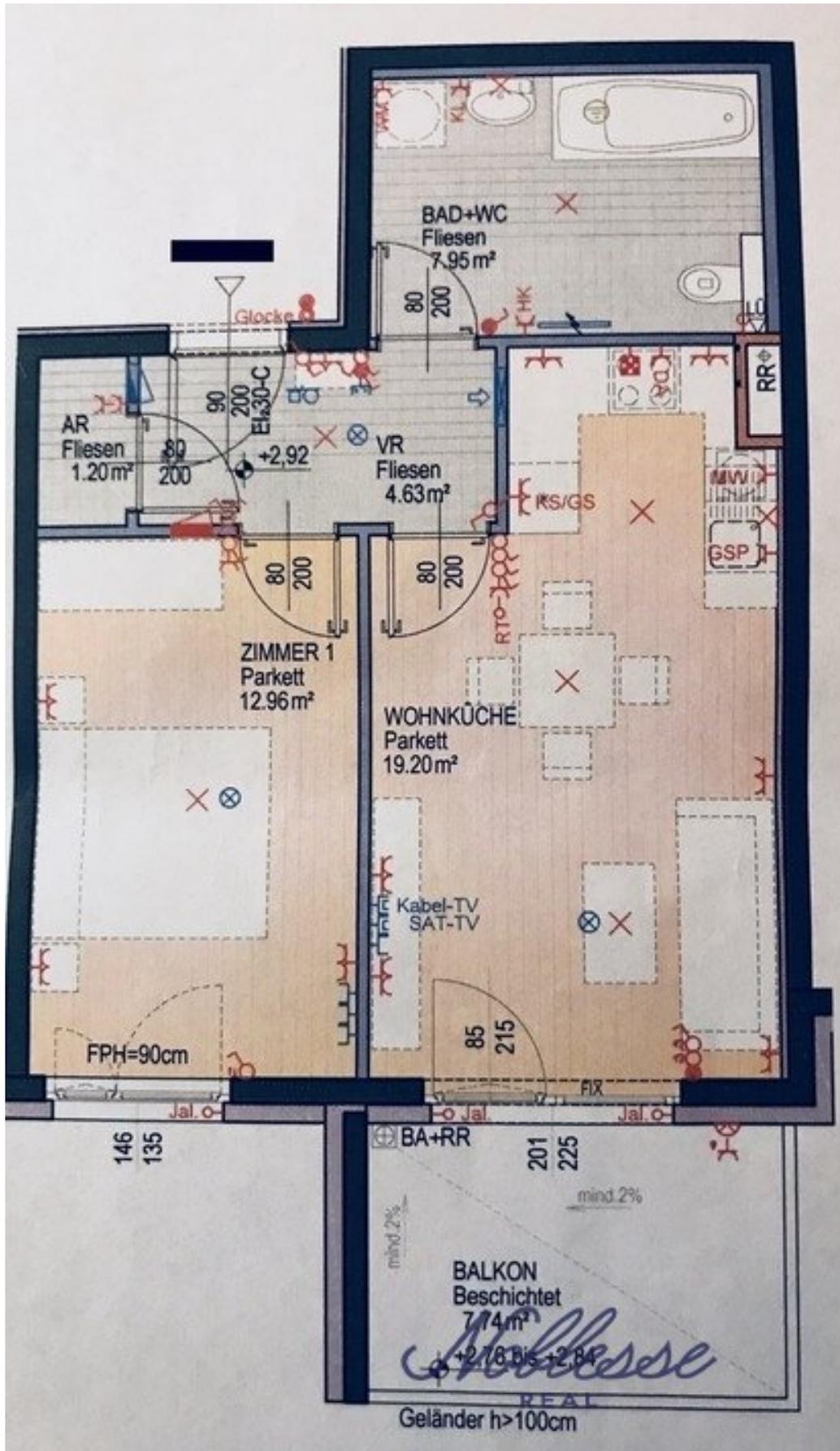
Verfügung.











Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einer gemütlichen 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und einem Garagenstellplatz direkt in der hauseigenen Tiefgarage?! Wir haben etwas für Sie!

For further information in english please follow description below!

Diese gemütliche 2 Zimmer Wohnung (BJ 2018) steht ab 01.07.2025 zur Vermietung. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 46m² zuzüglich einem 7,74m² großen Balkon und befindet sich im ersten Liftstock einer familiären Anlage mit insgesamt 3 Etagen (EG, 1. Stock, 2. Stock)

Die Aufteilung gliedert sich wie folgt:

- Zentraler Vorraum
- Wohnzimmer mit offenem, komplett möblierten Küchenbereich und Zugang auf den ostseitig ausgerichteten Balkon und Blick ins Grüne
- Schlafzimmer
- Großes Bad mit Wanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Im Keller befindet sich ein zugehöriges Kellerabteil
- In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein PKW Abstellplatz welcher im Mietpreis inkludiert ist.

Folgendes Mobiliar kann optional, nach individueller Vereinbarung mit dem Vormieter übernommen / abgekauft werden:

- Badezimmermöbel samt Waschmaschine
- Esstisch mit 4 Stühlen

- Kleiderschrank (Eckschrank) im Schlafzimmer
- Vorzimmergarderobe
- Wohnwand Wohnzimmer für TV
- Regal im Abstellraum

Sollten sie Interesse haben, stellen wir den direkten Kontakt her. Eine etwaige Übernahme des Mobiliars steht in keiner Verbindung mit Noblessereal Karasinski KG und ist nicht Bestandteil der Vermittlung.

Ausstattung: Echtholzparkett in Wohnräumen, Fliesen im Bad, Fußbodenheizung (zentral), Elektrische Aussenrollos an Fenstern und Balkontüre, Fliegengitter an Balkontüre, Sicherheitseingangstüre, Fahrradabstellraum

Lage und Infrastruktur:

Die gemütliche Wohnhausanlage befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, in unmittelbarer Nähe zur Gerasdorferstrasse. Öffentliche Anbindung ca. 3 min Fußweg zur Buslinie 32 A mit rascher Anbindung nach Leopoldau und der U-Bahn U1 als auch den Schnellbahnlinien S1, S2, S7 und der Buslinie 29A

Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs wie Billa und Hofer befinden sich in Gehweite ebenso wie eine Apotheke. Der nahe gelegene Marchfeldkanal, bietet ermöglicht ausgiebige Spaziergänge im Grünen oder für die Sportlichen, ein luftiges Ausdauertraining im Freien! Für Indoorfitness oder ein Runde Golf befindet sich in Gehweite der Marco Polo Sportclub.

Modern Apartment with balcony located in a green and quiet area.

Layout:

- Central entrance hall
- Livingroom with modern, furnished kitchen and access to the balcony

- Separate bedroom
- Bathroom with bathtub, connection for a washing machine and toilet
- Storage room
- Storage at Basement belongs to the apartment
- 1 Parking spot included

Location and public transport:

3min walk to bus 32A which is going directly within 7min to Leopoldau and following further connections: Underground U1 (20 min to city center), Train S1, S2, S7 and Bus 29A

Supermarkets and a pharmacy are located in walking distance. Outdoor activities can be done all around the apartment, for example at the area of „Marchfeldkanal“ or Sports and Golf in a close Sportsclub.

Kosten / Costs:

Monatliche Miete inkl. BK und 1 Garagenstellplatz / Monthly rent incl. maintenance costs and 1 parking spot: € 928,60

Kautions / Deposit: € 3.000,-

Mietdauer / Rental duration: 4 Jahre (Verlängerung nach beidseitiger Einverständnis möglich / 4 years

Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne nach Terminvereinbarung per Mail unter office@noblesse-real.com zur Verfügung. / For a personal appointment do not hesitate to call or contact us by mail!

Sie erreichen uns per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch unter:

Fr. Karasinski-Filipsky, BA [+436607051331](tel:+436607051331)

Fr. DI Karasinski [+436769252222](tel:+436769252222)

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund wiederkehrender Vermittlungstätigkeit ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber und aufgrund der Provisionsfreiheit keine Doppelmaklertätigkeit besteht. Sämtliche Informationen beruhen auf den Angaben des Abgebers, Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap