

## 2-Zimmerwohntraum mit Balkon!



**Objektnummer: 86523**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oskar-Grisseemann-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	860,47 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	138,62 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

### 2-Zimmerwohntraum mit Balkon!

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Küchenzeile, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen Vorraum. Das Highlight ist der ca. 11 m<sup>2</sup> große Balkon, der zum Verweilen einlädt

Bei den Bildern handelt es sich um Musterfotos.

### Ausstattung:

- Vollausgestattete EWE Einbauküche mit Markengeräte
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegensprechanlage

### Das Haus verfügt über:

- Tiefgaragenplätze
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteile

- Personenaufzug

### Das Projekt und die Lage:

Die Lage des Wohnhauses Oskar-Grissemann-Straße 11 besticht vor allem durch seine Vielfältigkeit. Neben Geschäften des täglichen Bedarfs und einer optimalen Infrastruktur befindet sich auch der Karl-Seidl-Park, sowie der Theresa-Tauscher-Park in unmittelbarer Nähe. In nur 20 Minuten erreicht man das Erholungs- und Freizeitgebiet Alte Donau und in 15 Minuten das Donauzentrum und das Citygate.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- U1 Aderklaaer Straße, Rennbahnweg
- Buslinie 27A, 29A, 31A

zzgl. Heizkosten von € 62,78 netto + € 12,55 USt = € 75,33 brutto

zzgl. Kaltwasser von € 19,64 netto + € 1,96 USt = € 21,60 brutto

zzgl. Warmwasser von € 7,84 netto + € 0,78 USt = € 8,62 brutto

**Beziehbar:** ab 01.10.2025

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### Nebenkosten

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.250m  
Post <250m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.