

2-Zimmer-Wohntraum mit Balkon – stilvoll wohnen in Top-Lage!



Objektnummer: 87046

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * 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-Zimmer-Wohntraum mit Balkon – stilvoll wohnen in Top-Lage!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Der rund **11 m² große Balkon** lädt zum Entspannen im Freien ein und macht diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort.

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit moderner Küchenzeile
- Ruhiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Vorraum

Bitte beachten Sie: Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung im Überblick:

- Hochwertige EWE-Einbauküche inkl. Markengeräten
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Edler Eichenparkettboden in allen Wohnräumen

- Stilvolle Sanitärräume mit Feinsteinzeug
- Videogegensprechanlage

Das Wohnhaus bietet zusätzlich:

- Tiefgaragenstellplätze
- Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder
- Eigene Kellerabteile
- Personenaufzug

Lage & Umgebung:

Das Wohnhaus in der **Oskar-Grisseemann-Straße 11** punktet mit urbaner Vielfalt und optimaler Infrastruktur. In direkter Umgebung finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- Den Karl-Seidl-Park & den Theresa-Tauscher-Park
- Freizeit- und Erholungsgebiete wie die **Alte Donau** (ca. 20 Min. entfernt)
- Shopperlebnisse im **Donauzentrum** und **Citygate** (ca. 15 Min. entfernt)

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U1: Aderklaaer Straße, Rennbahnweg

- Buslinien: 27A, 29A, 31A

Kostenübersicht (monatlich, brutto):

- 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

Weitere Eckdaten:

- **Verfügbar 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.