

## Exklusive Wohnung mit Terrasse in Grinzing



Stilvolles Wohnen in Grinzing

**Objektnummer: 2780**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.006,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

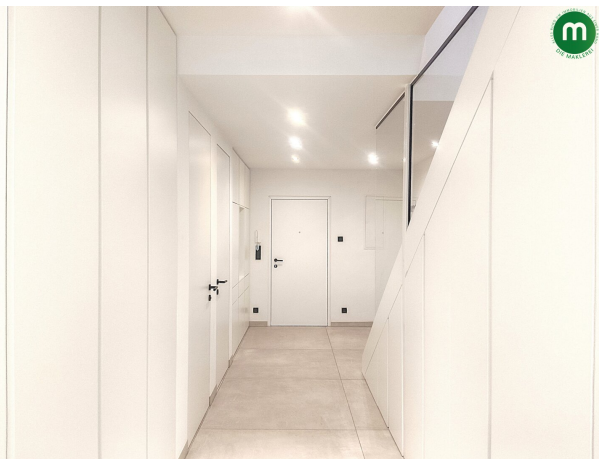
## Ihr Ansprechpartner

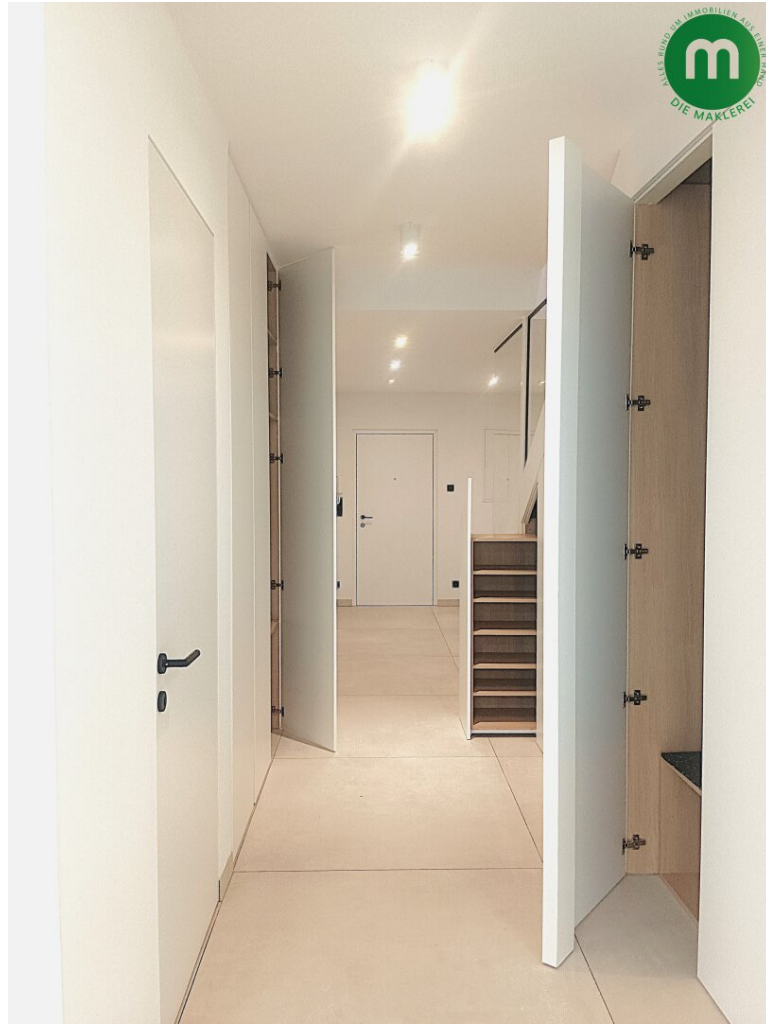


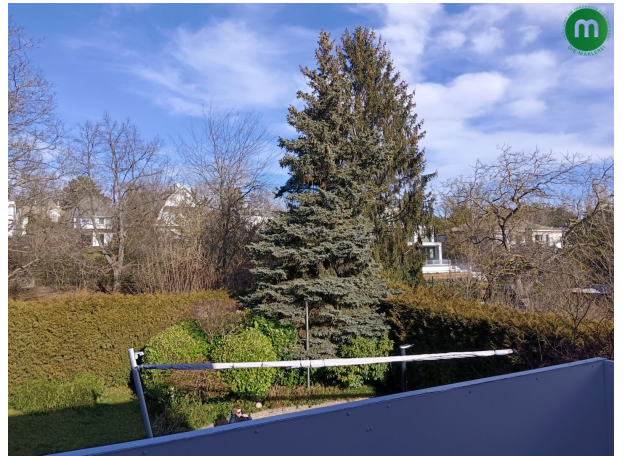
**Mag. Thomas Ehrenfest**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6/2. Stock  
1040 Wien Wien

T nur E-Mail bitte





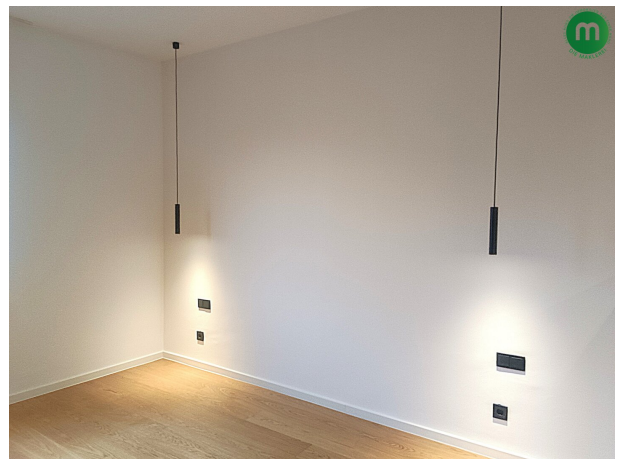


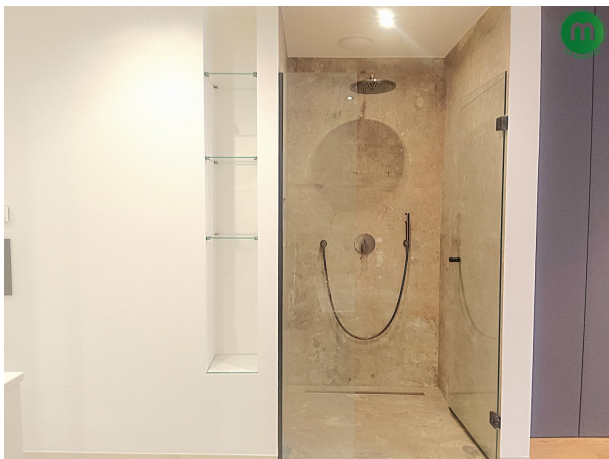




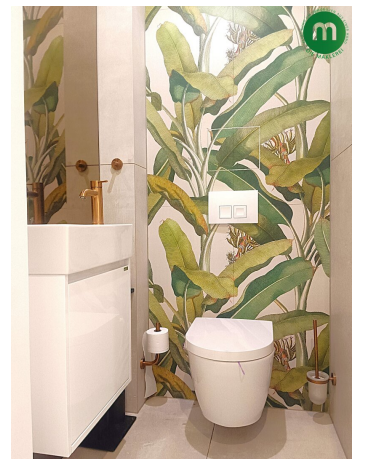








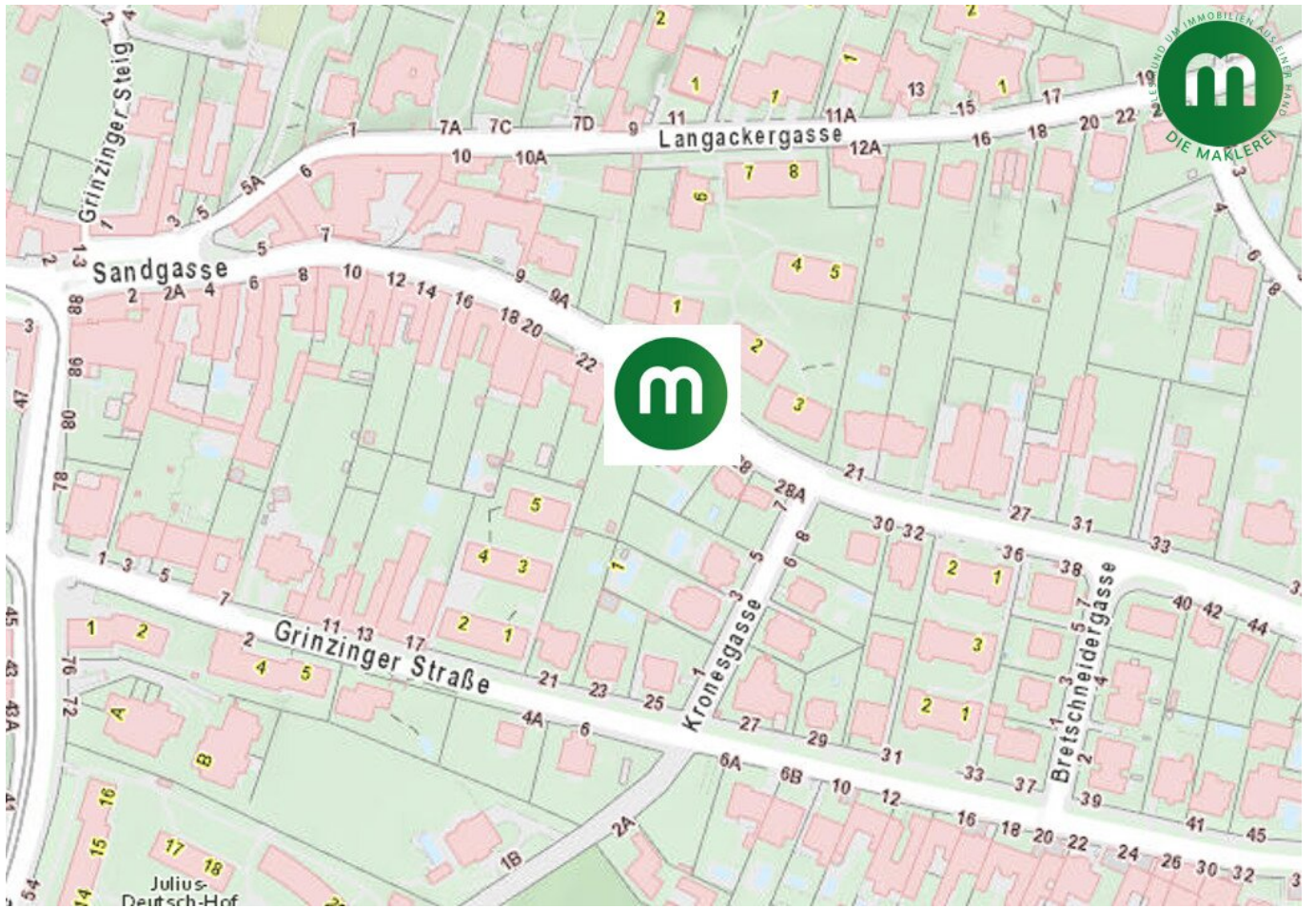












## Objektbeschreibung

### **Zur Vermietung gelangt diese edel ausgestattet Wohnung mit einer sehr großen uneinsichtigen Dachterrasse mit Blick ins Grüne**

Diese über 130 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der zweiten Etage (ohne Lift) eines gepflegten Neubaus.

Die Immobilie wurde 2019 nach den Vorstellungen der derzeitigen Eigentümer hergerichtet und ist mit edlen Materialien ausgestattet. In der Wohnung sind Echtholzparkett (Eiche) und italienisches Feinsteinzeug als Bodenbeläge verlegt. Hochwertige Armaturen, Verglasungen, Einbauten vom Tischler, Küche vom Tischler inkl. Geräten von Miele, Liebherr und Siemens.

2 Schlafzimmer mit Bädern en suite

1 großer Wohnraum (loftartig)

1 Büro/Studio im Obergeschoß

Klimaanlagen in allen Räumen

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die über 108 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit einem Schuppen.

Alles in allem ein stylisches Apartment mit gartenseitiger Ausrichtung, einer Mega Terrasse und einem Balkon in Grinzinger Grünlage, nächst den Weinbergen.

***Wohnung wird unmöbliert vermietet, feste Einbauten verbleiben.***

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Abstellraum unter der Stiege mit Platz für Schuhe, Waschmaschine, Wäschetrockner
- WC
- Badezimmer mit Badewanne und getrennter Dusche
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer

- 2. Bad mit Duschen und WC

- es gibt weiters einen 1.006 m<sup>2</sup> großen allgemeinen Garten im hinteren Teil der Liegenschaft zur allgemeinen Benützung

### **Lage:**

Die Buslinie 38A befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen, Banken, Restaurants, Cafés, eine Apotheke und mehrere Einkaufsmöglichkeiten.

**Die Wohnung verfügt über ein trockenes Kellerabteil.**

**Eine Garage mit Strom und (2,55 m x 5,10 m und 2 m Höhe) Handsender kann bei Bedarf angemietet werden.**

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit **vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer** bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.*

Vielen Dank!

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
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