

3-Zimmerwohntraum mit Eigengarten!



Objektnummer: 87430

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:	67,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	41,85 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.018,25 €
Kaltmiete	1.180,90 €
Betriebskosten:	162,65 €
USt.:	118,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer













Objektbeschreibung

3-Zimmerwohntraum mit Eigengarten!

Diese 3-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss und unterteilt sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Küchenzeile, zwei ruhige, separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen großzügigen Vorraum. Sowohl von den Schlafzimmern aus, als auch vom Wohnzimmer lassen sich die zwei Eigengärten begehen. Gesamt hat die Wohnung eine Gartenfläche von rund 42m²!

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-Grisseemann-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 € 64,02 netto + € 12,80 USt = € 76,82 brutto

zzgl. Kaltwasser von € 23,04 netto + € 2,30 USt = € 25,34 brutto

zzgl. Warmwasser von € 60,95 netto + € 6,10 USt = € 67,05 brutto

Beziehbar: ab 01.11.2025

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.