

HERRLICHE PENTHOUSEWOHNUNG IN CHARMANTEM WINZERHAUS IM ZENTRUM VON GRINZING



Objektnummer: 29472

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	205,89 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Gesamtmiete	4.500,00 €
Kaltmiete (netto)	3.585,88 €
Kaltmiete	4.090,91 €
Betriebskosten:	505,03 €
USt.:	409,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

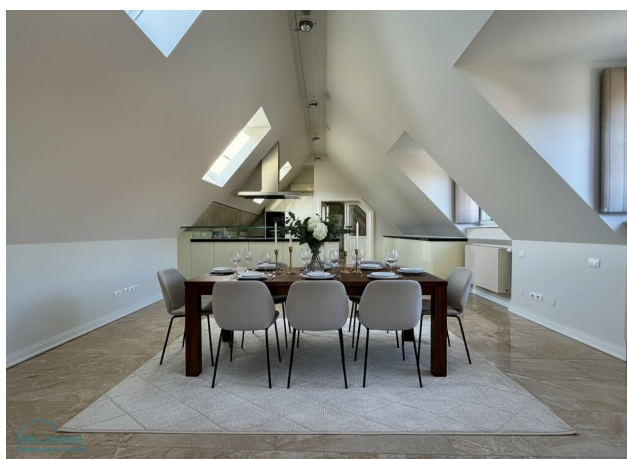
Ihr Ansprechpartner

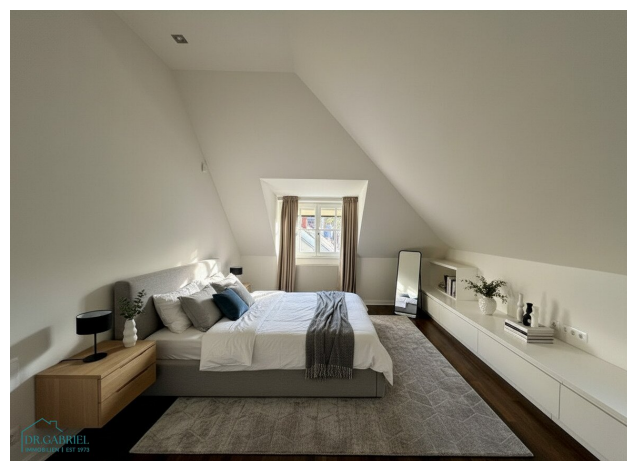


Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2
1010 Wien

















Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine wunderschöne und hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung in exklusiver Lage von Grinzing. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 2 Parkplätze zur Verfügung. Das Zentrum von Grinzing bietet zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants. Die nahegelegenen Weinberge laden zum Spazieren und Erholen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Mit der Straßenbahnlinie 38 erreicht man in rund 20 Minuten das Stadtzentrum.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum mit direktem Liftzugang in die Wohnung, großer Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf eine schöne Terrasse mit Blick auf die Grinzinger Kirche, vollausgestattete Tischlerküche mit zahlreichen Einbauschränken, **Masterbedroom** mit en-suite Marmorbade, großer begehbare Home Office /Garderobenbereich mit Blick in den schönen Innenhof, **ein weiteres Schlafzimmer** mit en-suite Duschbad, 2 Abstellräume, Gäste WC.

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Sicherheitstür
- Video-Gegensprechanlage
- zahlreiche Tischlereinbauschränke
- Innenjalousien

In der Tiefgarage stehen 2 Garagenplätze zur Verfügung (je 180 EUR/Monat), die verpflichtend mit anzumieten sind.

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden.

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER 2,5-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!

weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.gabriel.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap