

# **EINFAMILIENHAUS IN GRINZING AM WEINBERG MIT WIENBLICK**



 DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN EST 1973

**Objektnummer: 7598**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	297,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	6.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.900,00 €
<b>USt.:</b>	590,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

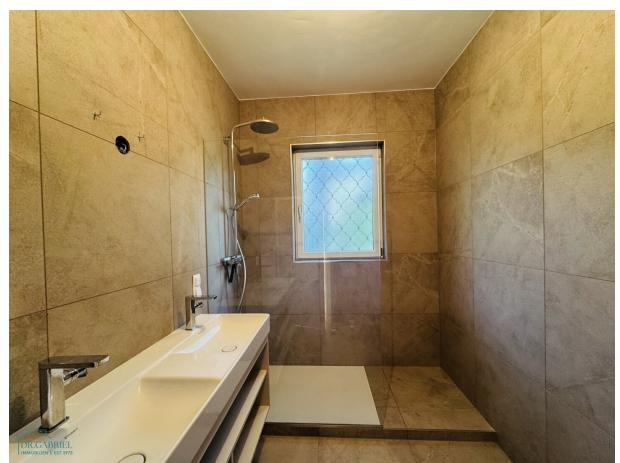


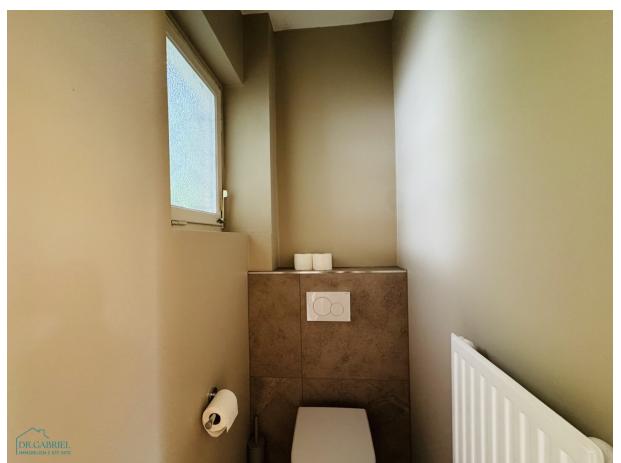




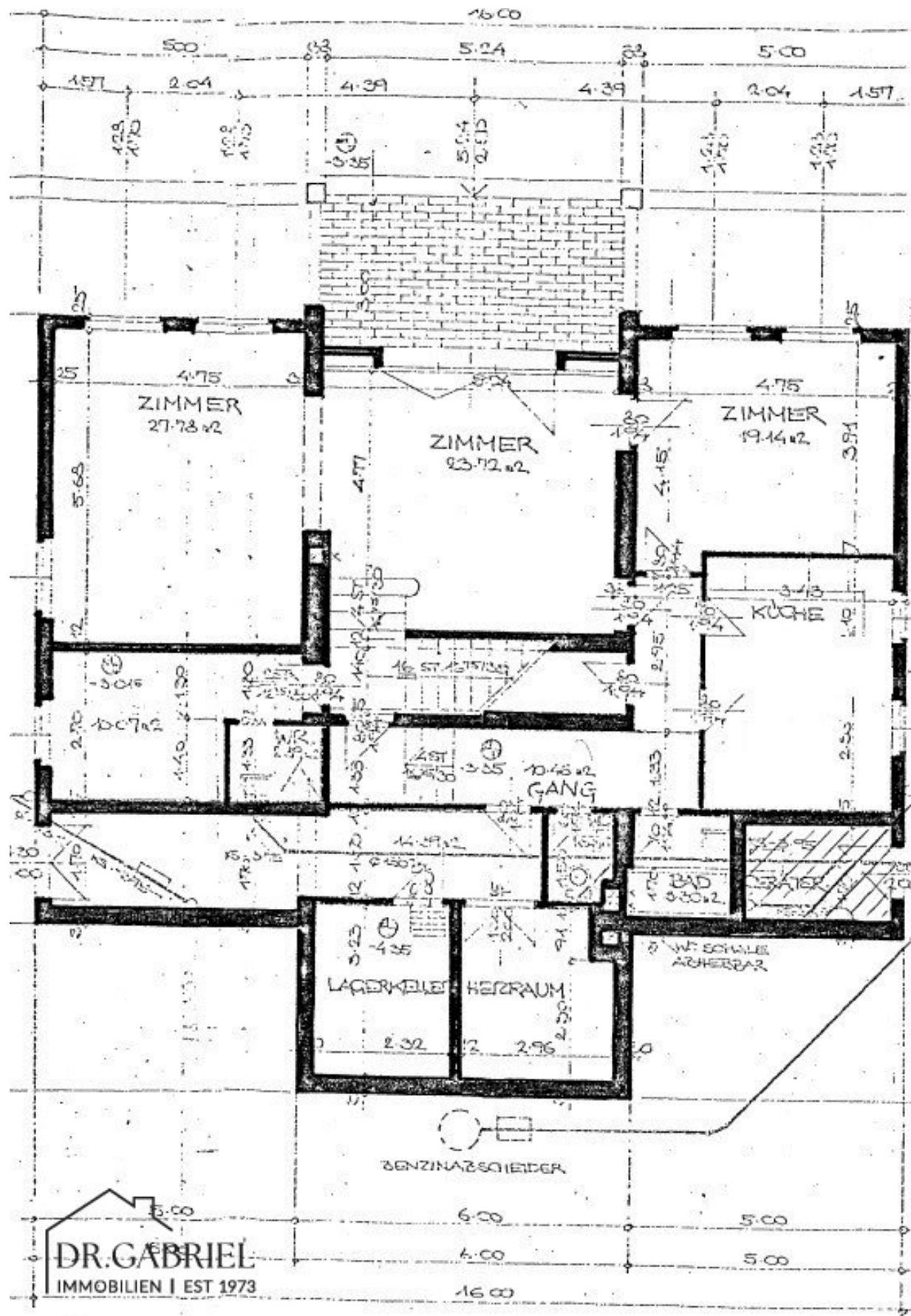
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

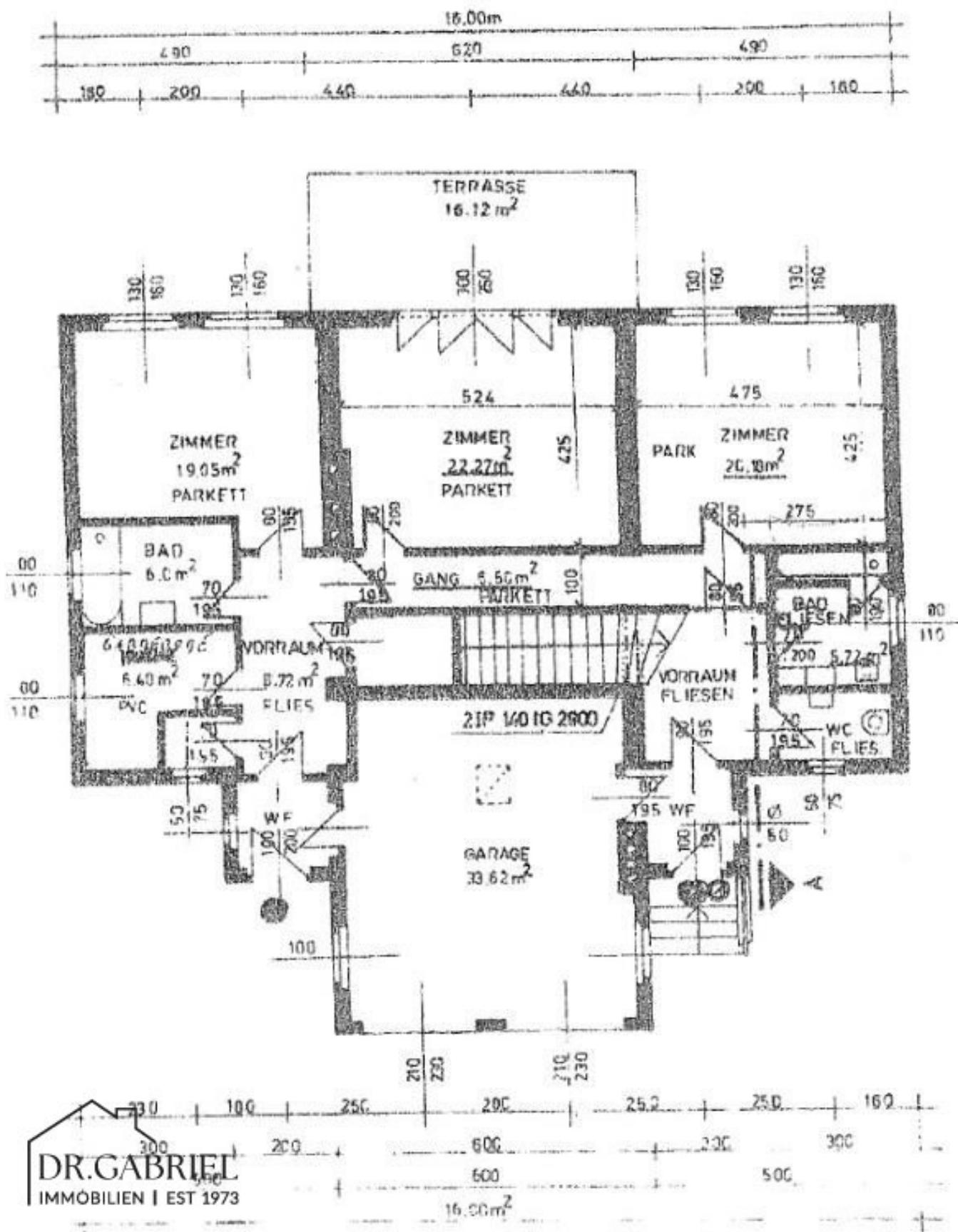












# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt ein geräumiges Haus mit großem Garten mit altem Baumbestand in bester Lage von Grinzing und Blick auf die Weinreben.

## RAUMAUFTEILUNG:

OBERE EBENE (Strassenseite): Windfang, Vorraum, drei Schlafzimmer, begehbarer Garderobe, zwei Bäder, drei WC, Terrasse mit Wienblick

UNTERE EBEN - GARTENEBENE: Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang auf die südseitige Terrasse in den Garten, ein weiterer Raum (ideal als Homeoffice/Bibliothek/Esszimmer), Küche, kleines Gästezimmer mit Dusche, separates WC, Wirtschaftsraum, Heizraum, Abstellraum, von

DACHBODEN: als Stauraum - Aufstieg ist bei/in/über der Garage

Doppelgarage mit direkten Eingang ins Haus

3 weitere Außenabstellplätze vor dem Haus

## AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Komplettküche
- offener Kamin
- Alarmanlage

- Parkmöglichkeiten für 5 PKWs
- Saunahaus im Garten

Die Eigenverbrauchskosten (Wasser, Strom, Gas) sind gesondert zu bezahlen.

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

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

---

**GRINZING: FAMILY HOME WITH BEAUTIFUL GARDEN OVERLOOKING THE VINEYARDS**

Upper level: entrance, three bedrooms, walk-in-closet, two bathrooms, two WC, terrace with nice view

Garden level: living-dining-area with open fireplace and exit to the terrace (facing south) and into the garden, kitchen, one small bedroom with shower, toilet. Storage rooms.

Indoor & outdoor parking

The costs for heating, electricity etc. have to be paid extra.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

## **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

## **Verkehr**

Bus <1.000m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap