

## **Maisonette mit 3 Terrassen und Blick auf die Grinzing Weinberge**



**Objektnummer: 931**

**Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 58,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.239,07 €
<b>Kaltmiete</b>	2.681,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	316,25 €
<b>USt.:</b>	268,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Evelyne Rauscher

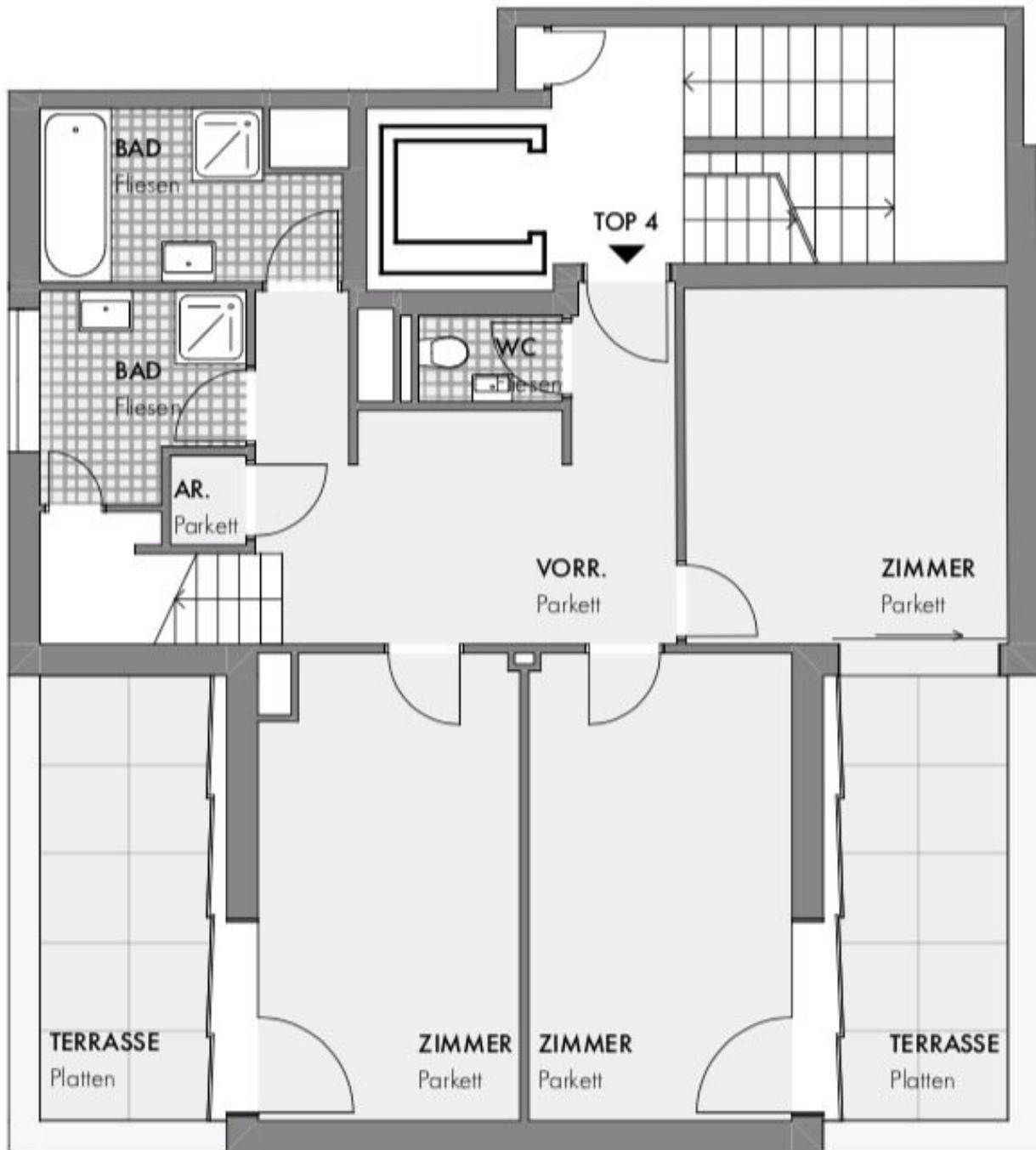
Olymp Realitäten GmbH  
Jasomirgottstraße 2  
Stephanspl A-1010 Wien

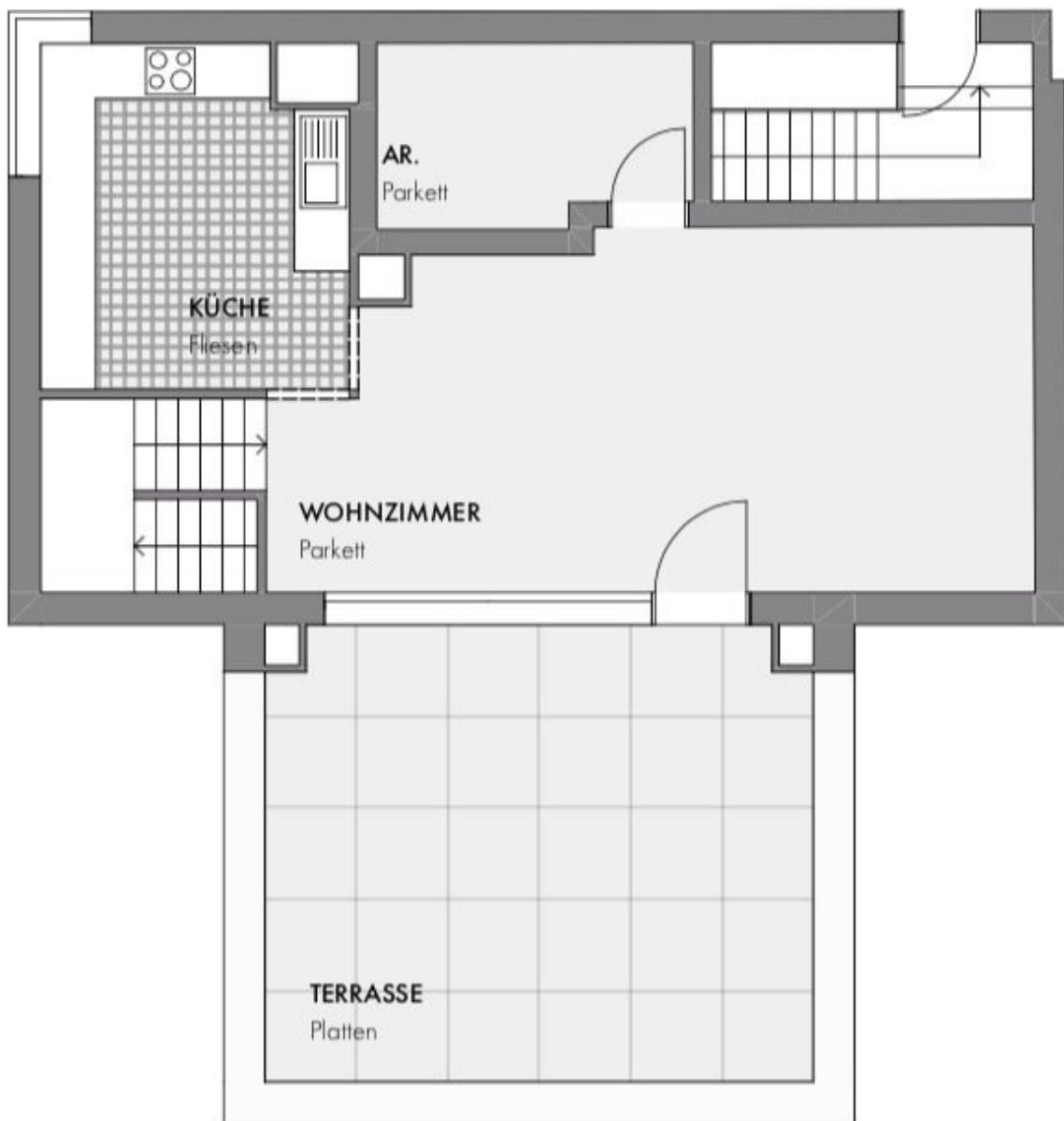
T +43 (1) 535 23 45  
H +43 (664) 253 76 76  
F +43 (1) 535 23 46











# Objektbeschreibung

ENGLISH DESCRIPTION BELOW

Lage: Grinzing

Diese einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 3 Terrassen, Penthousecharakter und dem "gewissen Etwas" befindet sich in einem gediegenen Neubau an sehr beliebter Adresse.

Hochwertige Ausstattung, Ruhelage und der erstklassige Zustand lassen keine Wünsche offen.

Binnen 5 Minuten spazieren Sie entweder in den Weinbergen oder gelangen zur Straßenbahn, welche Sie ohne Umsteigen in die Wiener City bringt. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in Gehdistanz.

## Details:

- + Ruhelage
- + Dachgeschoss ohne Schrägen
- + Nutzfläche: 122qm

## 1. Wohnebene:

- + Vorzimmer mit Garderobebebereich
- + 3 zentral begehbar Zimmer mit Terrassen
- + 2 Bäder (1x Wanne, 1x Dusche & Wanne; Waschmaschinenanschluss in Duschbad)
- + separate Toilette
- + Abstellraum

## **2. Wohnebene:**

- + geräumiges Wohnzimmer (Deckenhöhe 2,62m!) mit Ausgang zur großen Dachterrasse
  - + vollausgestattete Küche (inkl. Dampfgarer!) mit Blick in die umliegenden Weingärten
  - + Garderobe/Abstellraum
- 
- + großes Kellerabteil (absolut trocken und viel Platz)
  - + Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

Es kann ein **Garagenplatz** im Haus angemietet werden (SUV-tauglich)- € 150,-- inkl. 20%USt

## **Ausstattung:**

- + Sicherheitstüre
- + Eichenparkett
- + Schiebeelemente bei den Terrassenausgängen (Sonnenschutz)
- + Wasser- & Stromanschluss auf allen Terrassen
- + Zentralheizung (HWB 60, Klasse C)

## **Verkehrsanbindung:**

Straßenbahnlinie 38 (-> Schottentor)

Bus 37A, 38A (-> Heiligenstadt)

Nachtbus

**Infrastruktur und Erholung (jeweils fußläufig):**

Supermarkt: 5 Min

Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke, Konditorei, Gastronomie, Heurigenlokale, Bank: 7 Min

Straßenbahn & Bus: 5 Min

Obkircher Markt: 10 Min

Weinberge (Spaziergänge, Radfahren, Laufen!): 5 Min

**Bruttogesamtmiete** inkl. BK und USt. wie hier angegeben

Dem Mietzins ist ein monatlich zu entrichtendes **Heizkostenakonto** in Höhe von € 89,70 (inkl. 20% USt.) hinzuzuzählen.

Garagenplatz: € 150.- inkl. 20% USt

**Befristung** auf 5 Jahre

Kaution: 3BMM

Für Fragen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**E N G L I S H**

**Luxurious Apartment with 3 terraces in 19th district Vienna**

**location: Grinzing, 19th district**

- + space: 122qm
- + roof-top apartment with penthouse character
- + 3 bedrooms with terraces
- + large living room with generous rooftop-terrace
- + fully furnished kitchen (incl. dteam oven!) with beautiful view on the vineyards
- + 2 bathrooms
- + separated restroom
- + 2 storerooms with washing machine connector
- + beautiful parquet (oak)
- + extra room for bikes and buggies in the house
  
- + optional garage in the house € 150,-- incl. 20% tax
  
- + limited contract to 5 years

The heating cost prepayment will be nilled separately € 89,70,- incl.20% tax

A passenger lift is of course available.

**We cordially invite You to visit the apartment and get further details!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.