

Moderne 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und AIR CONDITION



Objektnummer: 1990/278

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grellgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	895,00 €
Kaltmiete (netto)	798,14 €
Kaltmiete	895,00 €
Betriebskosten:	96,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marc Slomovits

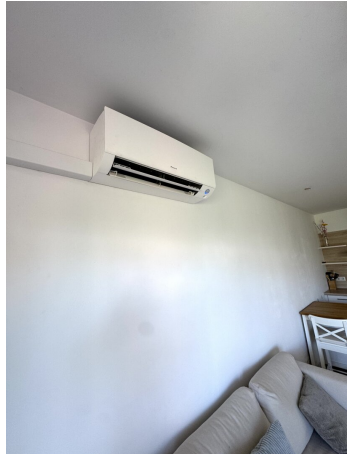


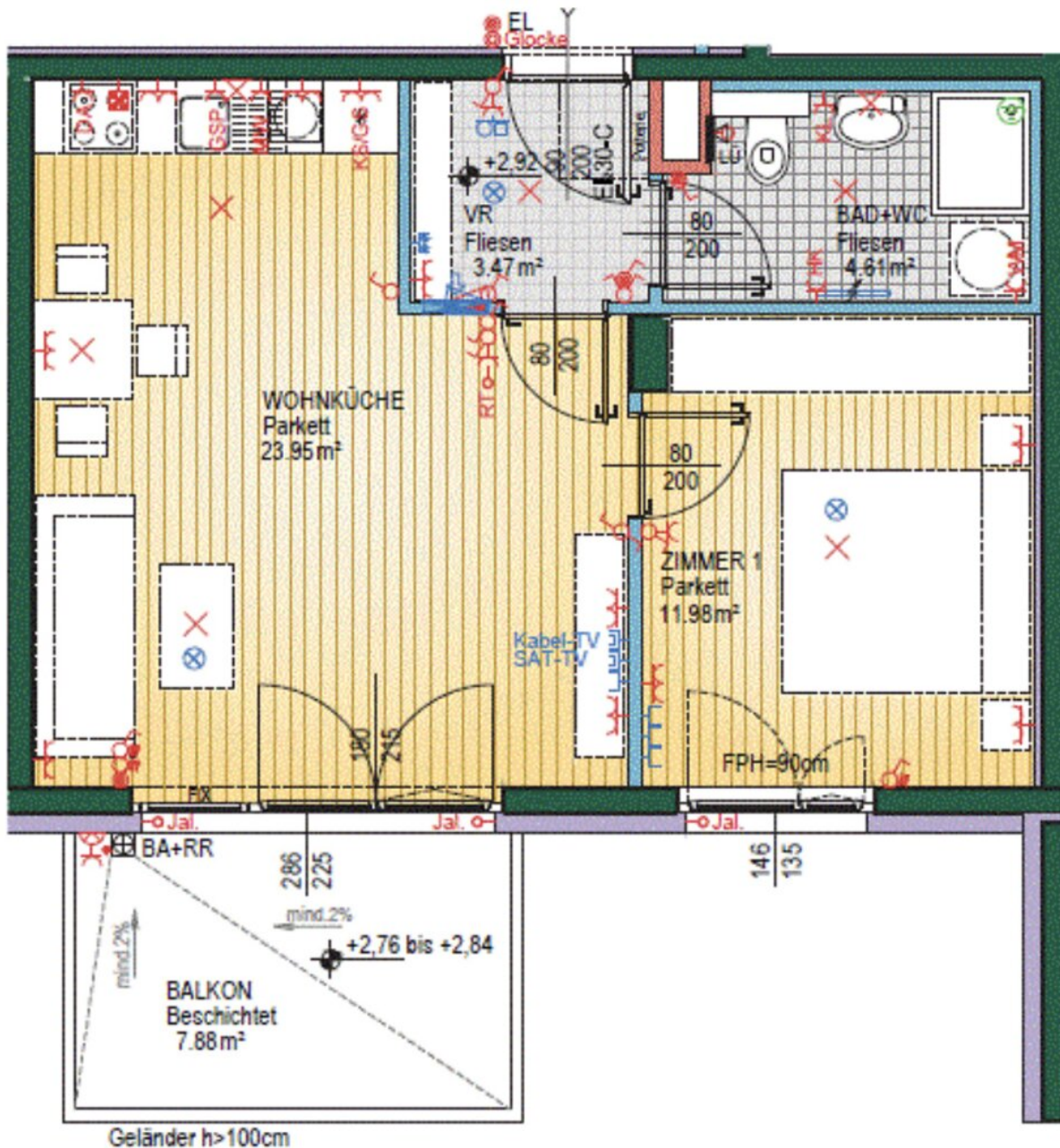












Objektbeschreibung

Moderne 2 Zimmer Wohnung mit Balkon, Klimaanlage und Tiefgaragenplatz im Grünen

An English description can be found below.

Zur Vermietung gelangt eine moderne 2 Zimmer Wohnung in der Grellgasse im 21. Bezirk.

Die Wohnung befindet sich in einer im Jahr 2018 errichteten Wohnhausanlage in ruhiger Grünlage nahe Gerasdorf und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 44 m² sowie einen großzügigen Balkon mit rund 8 m². Die Wohnhausanlage wurde als Niedrigenergiehaus errichtet und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie das angenehme Wohnumfeld.

Das Herzstück der Wohnung ist die helle Wohnküche mit rund 24 m². Die moderne Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Essen und Entspannen. Große Fensterflächen sowie der direkte Zugang zum Balkon sorgen für ein helles und freundliches Wohngefühl. Vom Balkon genießt man einen schönen Blick ins Grüne und auf die umliegenden Gärten.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC, einen Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Besonders hervorzuheben sind die Fußbodenheizung, die Klimaanlage, elektrisch bedienbare Außenrollläden sowie die hochwertigen Parkettböden. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar.

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum stehen den Bewohnern zur Verfügung. Ein Lift ist selbstverständlich vorhanden. Ein Garagenplatz kann optional angemietet werden.

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind nicht in der Miete enthalten und werden verbrauchsabhängig direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Abrechnungsstellen verrechnet.

Die Wohnhausanlage befindet sich in einer verkehrsberuhigten Umgebung mit zahlreichen Grünflächen. Der nahegelegene Marchfeldkanal lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Buslinie 32A ist rund 350 Meter entfernt und bietet eine gute Anbindung an die U-Bahn-Linie U1.

Das Vienna International Centre ist mit dem Auto in etwa 13 Minuten erreichbar.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

English

Modern 1 Bedroom Apartment with Balcony, Air Conditioning and Underground Parking

The Vienna International Centre can be reached by car in approximately 13 minutes.

This modern apartment is located in a residential building completed in 2018 in Grellgasse 7, Vienna's 21st district.

The apartment offers approximately 44 m² of living space and a spacious balcony of around 8 m² overlooking the surrounding greenery and gardens. The building was constructed as a low energy development and provides a high standard of living in a peaceful residential environment.

The bright living room with open plan kitchen forms the centrepiece of the apartment and offers approximately 24 m² of living space. Large windows and direct access to the balcony create a bright and welcoming atmosphere. The modern fitted kitchen is integrated into the living area and offers ample space for dining and relaxing.

The bedroom is separately accessible and provides sufficient space for a double bed and wardrobe. The modern bathroom features a shower, toilet, heated towel rail and washing machine connection.

Further highlights include underfloor heating, air conditioning, electrically operated external shutters and high quality parquet flooring throughout the apartment. The apartment is barrier free.

A private storage compartment in the basement and a bicycle storage room are available for residents. The building also offers elevator access. An underground parking space can be rented separately.

Heating, hot water and electricity costs are not included in the rent and will be charged separately based on actual consumption by the respective utility providers and billing companies.

The residential complex is surrounded by green areas and enjoys a quiet setting close to the Marchfeld Canal, which is ideal for walking, jogging and outdoor recreation. Shops and everyday amenities are located nearby.

The 32A bus line is approximately 350 metres away and provides convenient access to the U1

underground line.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap