

**NEU RENOVIERT! MITTEN IN GRINZING! MÖBLIERTE
KLEINWOHNUNG MIT DACHTERRASSE**



Objektnummer: 6581/229

Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,70 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 208,37 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Gesamtmiete	861,41 €
Kaltmiete (netto)	690,00 €
Kaltmiete	783,10 €
Betriebskosten:	93,10 €
USt.:	78,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Azra Koro

Savoir Vivre Services GmbH
Liechtensteinstraße 12/1/9
1090 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Erstbezug nach aufwendiger Sanierung. Diese helle Wohnung im 2. Stock eines Neubaus, schräg gegenüber vom Beethoven-Grillparzer-Haus, wird befristet vermietet. Die Attraktivität der Wohnung wird durch einen Balkon in der Wohnung und einer privaten Dachterrasse erhöht. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale und Heurigen. Das Zentrum von Grinzing ist fußläufig erreichbar. Das Einkaufszentrum Q19 und die U-Bahnstation Heiligenstadt sind wenige Minuten entfernt.

RAUMAUFTEILUNG

Die komplett neu möblierte Wohnung liegt im zweiten Stock des Neubaus. Vom Vorraum, am Badezimmer vorbei, gelangt man in das angrenzende Kabinett und in das geräumige Wohn-, Esszimmer sowie in die voll ausgestattete Küche. Die Fensterfront und der große Balkon sorgen für ein helles und natürliches Licht in der Wohnung. Darüber hinaus ist über das Stiegenhaus eine Dachterrasse begehbar, die exklusiv zur Wohnung gehört.

AUSSTATTUNG

Die geschmackvoll möblierte Wohnung ist mit einer Sitzbank, Esstisch mit Sesseln, TV, Sideboard und Einbauschränken ausgestattet. Im Schlafkabinett befindet sich ein Doppelbett sowie ein Einbauschrank mit Innenbeleuchtung. Auf dem Balkon ist ein Tisch mit Sesseln. In allen Räumen gibt es Wand- und Deckenleuchten.

Alle Fußböden der Wohnung sind mit einem neu entwickelten Kunststein-Marmorbelag verlegt. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung versehen. Das Bad verfügt über eine Badewanne mit integrierter verglaster Dusche, Waschbecken, Hänge-WC und einem Heizkörper mit Handtuchtrocknerfunktion. Die Küche ist komplett ausgestattet mit Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler sowie mit einem Kühlschrank. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine neue Gastherme.

INFRASTRUKTUR

Dank der nahen Heiligenstädterstraße und dem Einkaufszentrum Q19 sowie dem Zentrum von Grinzing erfreut man sich einer exzellenten Infrastruktur. Zahlreiche Arztpraxen und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die Lage inmitten des traditionellen Winzerortes kommt man rasch in den Genuss der Grinzinger Heurigenkultur. Kulinarisch locken unter anderem der Heurigen Feuerwehr-Wagner, das Figl's, der Grieche "Athene" sowie die Pizzeria "Francesco".

VERKEHRSANBINDUNG

Mit der Autobuslinie 38A, deren Haltestelle sich unmittelbar vor dem Haus befindet, erreichen

Sie binnen weniger Minuten den Bahnhof Heiligenstadt mit den Linien U4, zahlreichen Autobusverbindungen, Schnellbahn und Regionalzügen. Fußläufig erreichbar ist die Endstation der Straßenbahnlinie 37 auf der Hohen Warte.

Bei Mietbeginn fallen folgende Zahlungen an:

Miete: Euro 762,41

Kaution: Euro 3.000,00

Maklerhonorar: Euro 1.663,44

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) BEARBEITEN KÖNNEN!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap