

**Grinzing, 1190 Wien: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in top
Ruhelage mit Terrasse und Stellplatz**



Schlafzimmer mit Bad en Suite

Objektnummer: 7996/240

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	484.000,00 €
Betriebskosten:	188,96 €
USt.:	18,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Alessandro Wareka

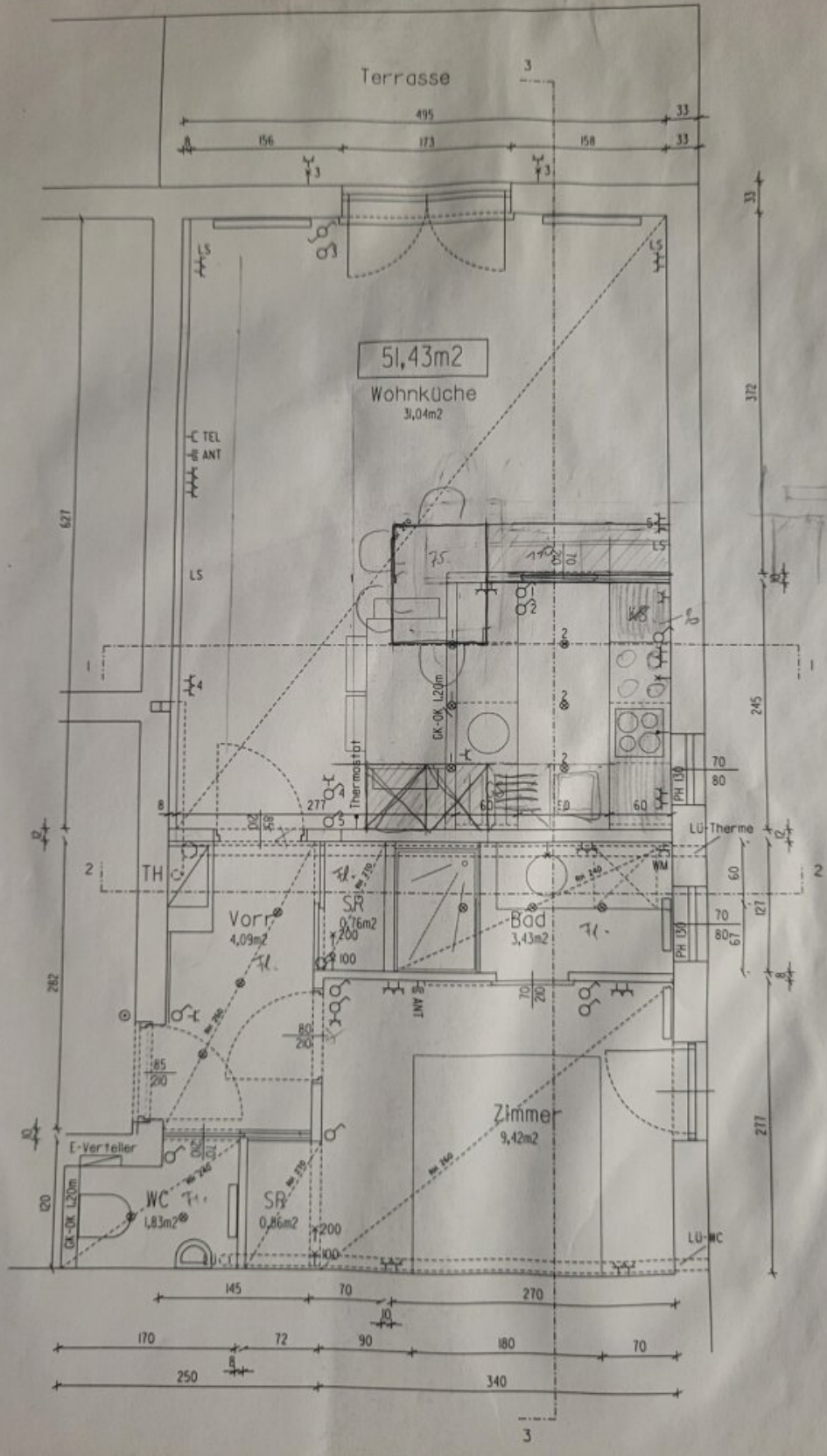
Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge











Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur

Der **Untere Schreiberweg** bietet ein Wohnumfeld, das durch seine ausgezeichnete Nahversorgung und **idyllische Grünlage** überzeugt. In direkter Umgebung befinden sich Supermärkte, traditionelle Bäckereien und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das **gastronomische Leben** rund um die **Grinzinger Heurigen** und die umliegenden **Restaurants** bietet eine erstklassige Auswahl, die den besonderen Charakter dieses Viertels prägen.

Renommierte Schulen sowie **zahlreiche Freizeiteinrichtungen** liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft. In dieser Gegend profitiert man von einer exzellenten und wertstabilen Infrastruktur. Zusätzlich zur hohen Lebensqualität ist die **öffentliche Anbindung** hervorragend. Die **Buslinie 38A** und die **Straßenbahnlinie D** sind nur wenige Gehminuten entfernt. Diese ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zum **Verkehrsknotenpunkt Heiligenstadt** (U4 / S-Bahn) und direkt ins Stadtzentrum. Der Standort ist ideal für alle, die in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend leben möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit der **Wiener Innenstadt** verzichten wollen.

Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge einer prestigeträchtigen und wertstabilen Umgebung, die als absolute Ruheoase gilt.

Raumaufteilung & Ausstattung - kompakt und hochwertig

Die rund **51 m²** große **2-Zimmer-Wohnung** liegt im **zweiten Stock** eines sehr **gepflegten Neubau-Wohnhauses** ohne Lift. Da das Gebäude nur über **wenige Wohneinheiten** verfügt, bietet es ein besonders **ruhiges Wohnumfeld**.

Der gut durchdachte Grundriss wurde so konzipiert, dass **jeder Quadratmeter optimal genutzt** wird. Beim Betreten der Wohnung führt der **Vorraum**, der genügend Platz für eine **Garderobe** und zusätzlichen Stauraum bietet, zentral in alle Räume.

Das Herzstück dieser Wohnung bildet das **helle Wohnzimmer** mit einer **offenen Wohnküche**, die über ein eigenes **Fenster** zum Lüften verfügt. Die Küche ist mit einem funktionalen Inselblock ausgestattet, dessen verlängerte Arbeitsfläche ideal als **Essplatz mit Barhockern** genutzt werden kann. **Große Fensterflächen** sorgen im gesamten Raum für **viel Tageslicht**.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die **großzügige Terrasse**, die mit einer Steckdose, Außenbeleuchtung sowie einem praktischen Wasseranschluss ausgestattet ist und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Das gemütliche Schlafzimmer verfügt über eine geschickt integrierte Nische für einen Kleiderschrank und ein **Bad en Suite**, das durch eine elegante und platzsparende Glasschiebetür abgetrennt ist. Das **Badezimmer** ist bis zur Decke verfliest und ist mit einem **Fenster**, einer modernen **Walk-in-Dusche**, einem Waschbecken sowie einer Waschmaschine ausgestattet. Angrenzend an den Vorraum befindet sich zudem das separate, geräumige WC.

Die Ausstattung ist hochwertig: In allen Wohnräumen ist **Parkettboden** verlegt, während die Nassräume sowie der Vorraum mit **Fliesen** ausgestattet sind. Für ein angenehmes Raumklima an heißen Sommertagen sorgt eine **Klimaanlage** sowohl im **Wohnzimmer** als auch im **Schlafzimmer**. Ein eigenes **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen **überdachten Pkw-Stellplatz**, der bereits im Kaufpreis **inkludiert** ist.

! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

Rundum-Service für Ihre Immobilie

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

Information

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap