

Kompakt. Modern. Begeehrt: Erstklassige Garconniere im 19. Bezirk



Objektnummer: 2142/22587

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,52 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Neda Kazemi

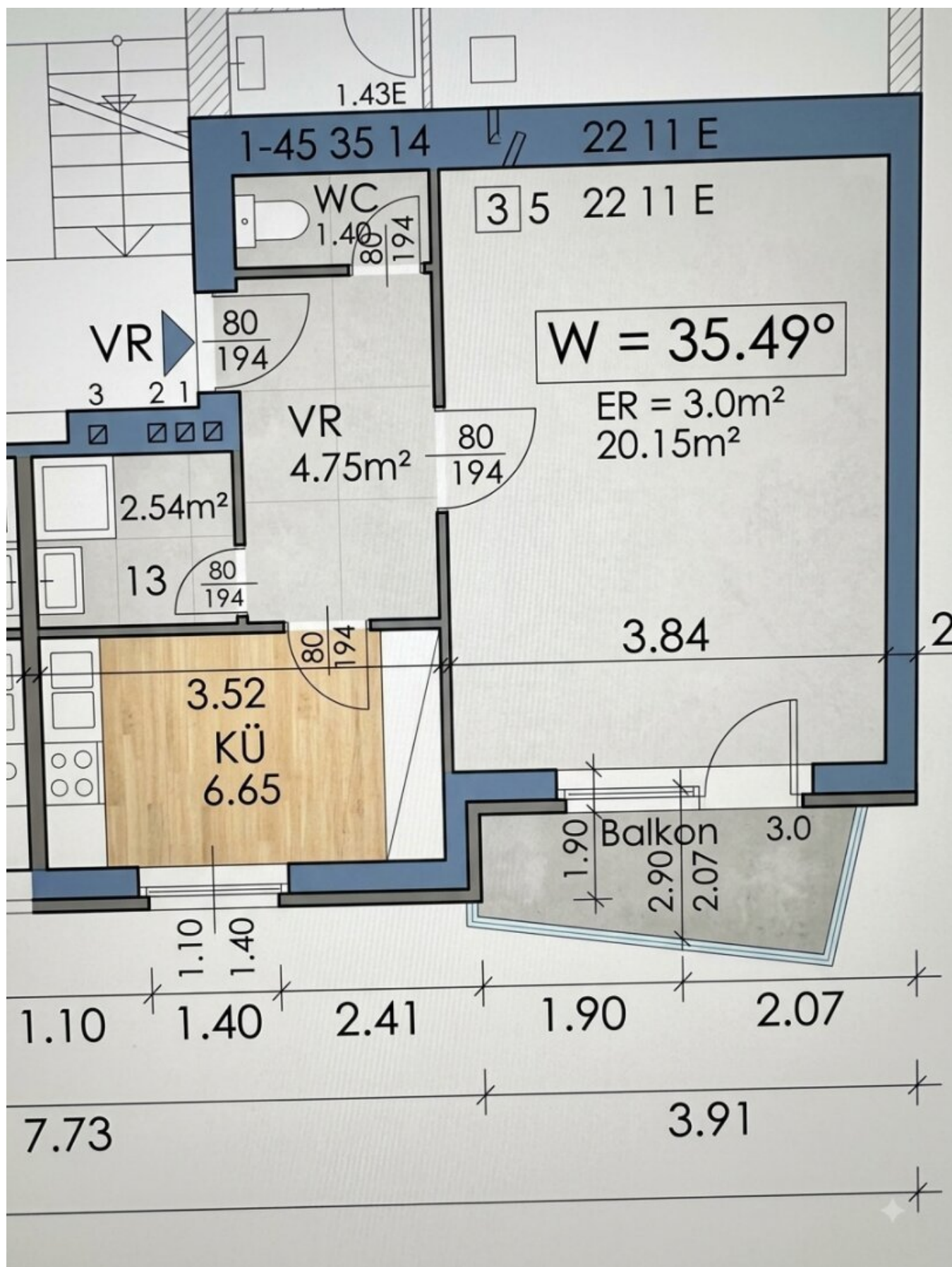
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 6081401

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen: Smarte Garconniere mit Freifläche in Grinzing

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im malerischen Grinzing (1190 Wien) – gelangt diese perfekt aufgeteilte und erstklassig strukturierte Garconniere zum Verkauf.

Auf ca. 35,5 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das maximale Funktionalität mit hoher Lebensqualität verbindet:

Raumaufteilung & Highlights:

- **Lichtdurchflutetes Hauptzimmer (ca. 20,15 m²):** Ein flexibel gestaltbarer Wohn- und Schlafbereich mit direktem Zugang ins Freie.
- **Gemütlicher Balkon (ca. 3,0 m²):** Perfekt für entspannte Morgenstunden bei einem Kaffee oder zum Durchatmen im Grünen.
- **Separate Küche (ca. 6,65 m²):** Eigenständiger Kochbereich – ideal, um Gerüche vom Wohnraum fernzuhalten.
- **Praktischer Abstellraum (ca. 2,54 m²):** Bietet wertvollen Stauraum für Garderobe, Haushaltsgeräte oder Koffer.
- **Einladender Vorraum (ca. 4,75 m²) & Getrenntes WC (ca. 1,48 m²)**

Lage & Lebensqualität: Grinzing steht für Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Kombination aus traditioneller Wiener Heurigenkultur, unmittelbarer Nähe zum Wienerwald und exzellenter Infrastruktur macht diese Adresse besonders wertbeständig. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés sowie Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind schnell und bequem erreichbar.

Fazit: Ob als stilvolles Erstbesitz-Zuhause, smarter Garconniere für Singles und Studierende oder als nachhaltige Wertanlage – diese Immobilie überzeugt auf allen Ebenen.

Betriebskosten: € 256,02

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Neda Kazemi unter der Telefonnummer [+43 660 6081401](tel:+436606081401) oder per E-Mail unter Kazemi@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap