

Provisionsfreier Erstbezug: Traumhaftes renoviertes Haus in Grinzinger Toplage!



Objektnummer: 4428

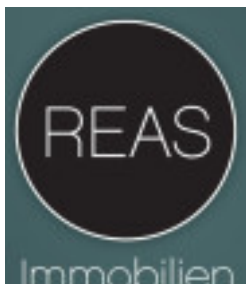
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1935
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	114,00 m ²
Nutzfläche:	209,43 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	370,00 m ²
Keller:	38,91 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	3.245,00 €
Kaltmiete (netto)	2.950,00 €
Kaltmiete	2.950,00 €
USt.:	295,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









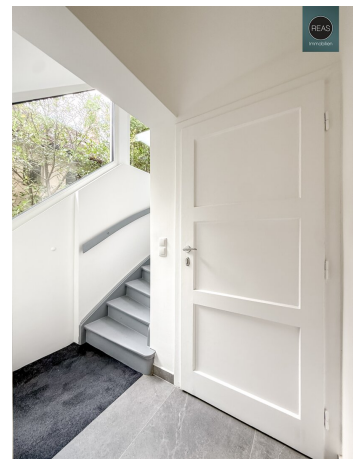








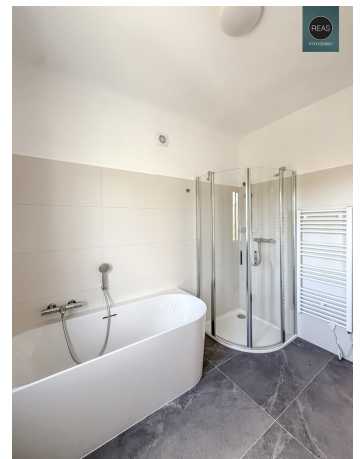


















EG

Planskizze

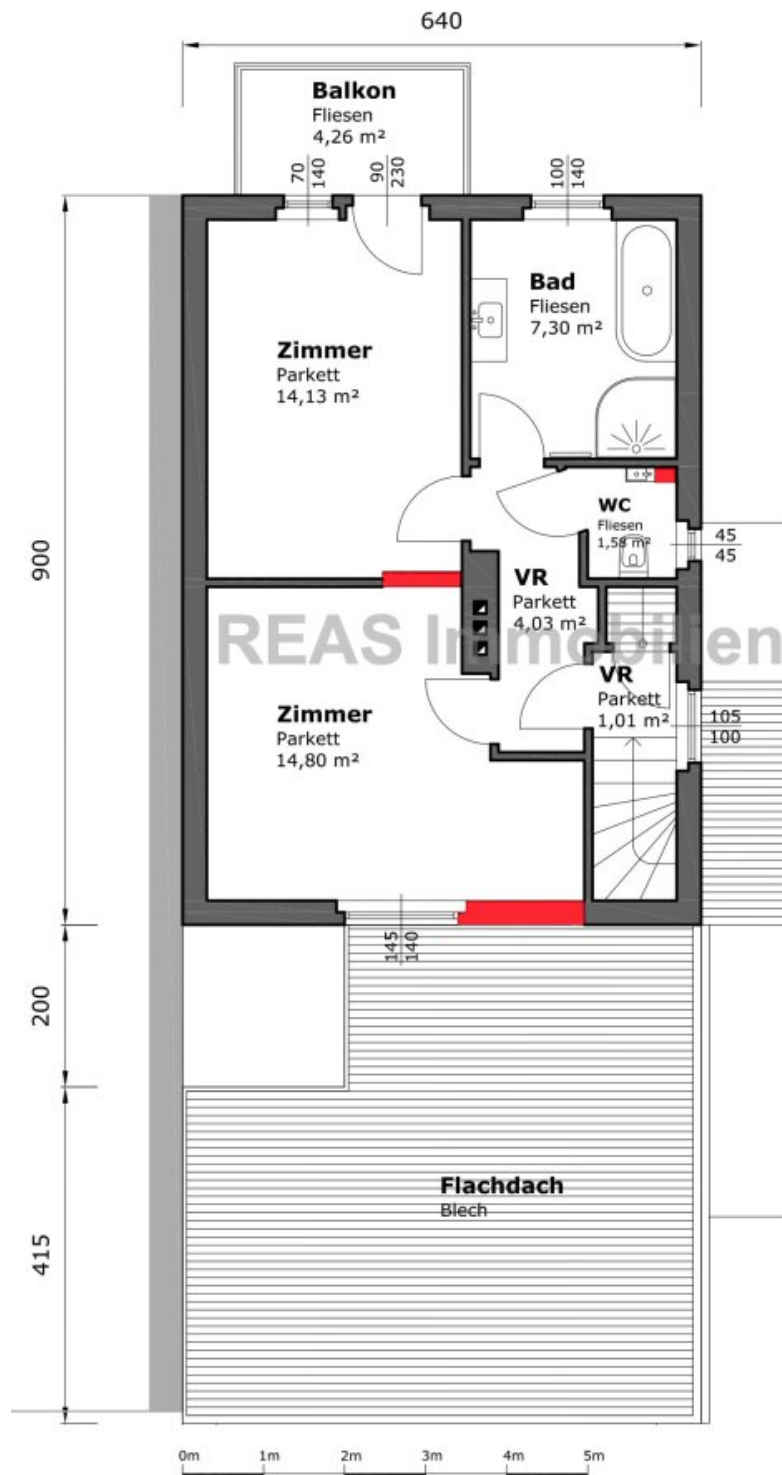
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich.



OG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



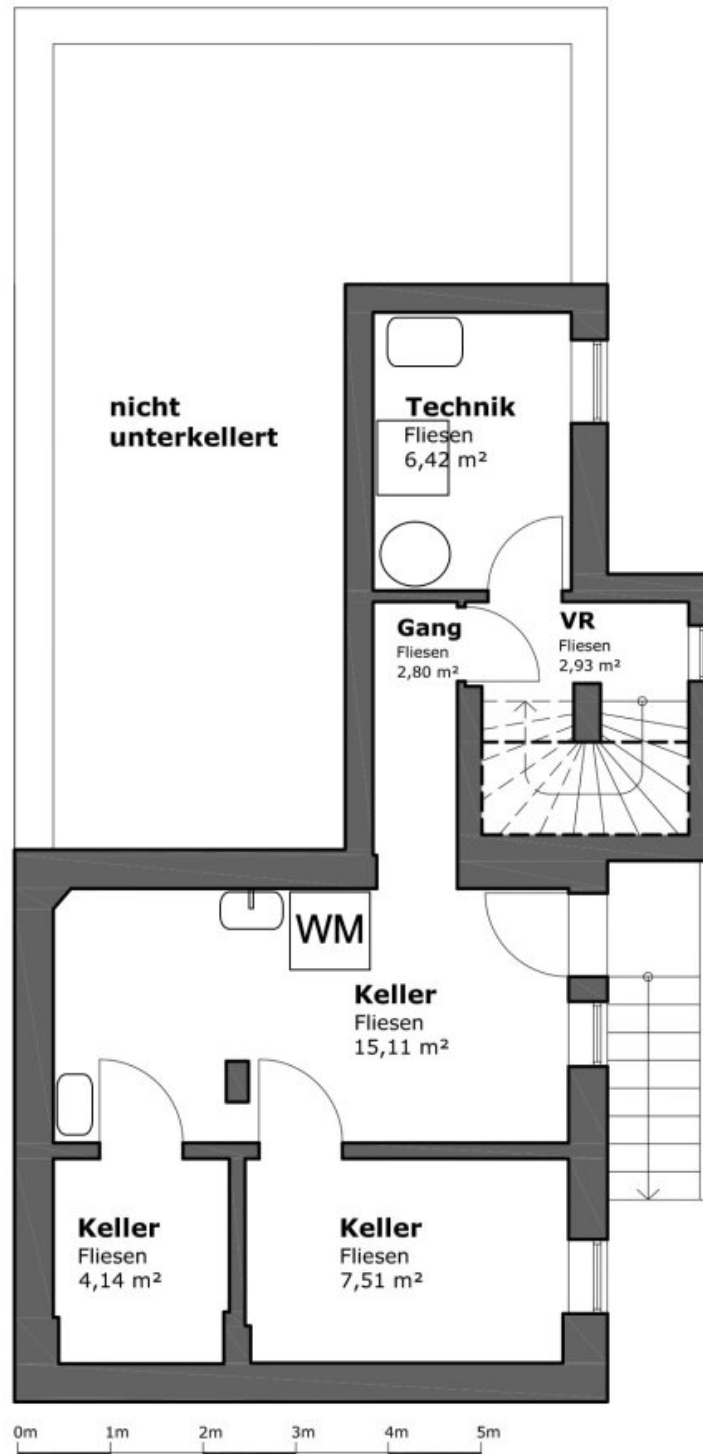
0m 1m 2m 3m 4m 5m

ACHTUNG:
ROT markierte Bereiche
nicht anbohren - Leitungen!!!
Alle anderen Bereiche:
Wände auf Elektroleitungen prüfen!

KG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

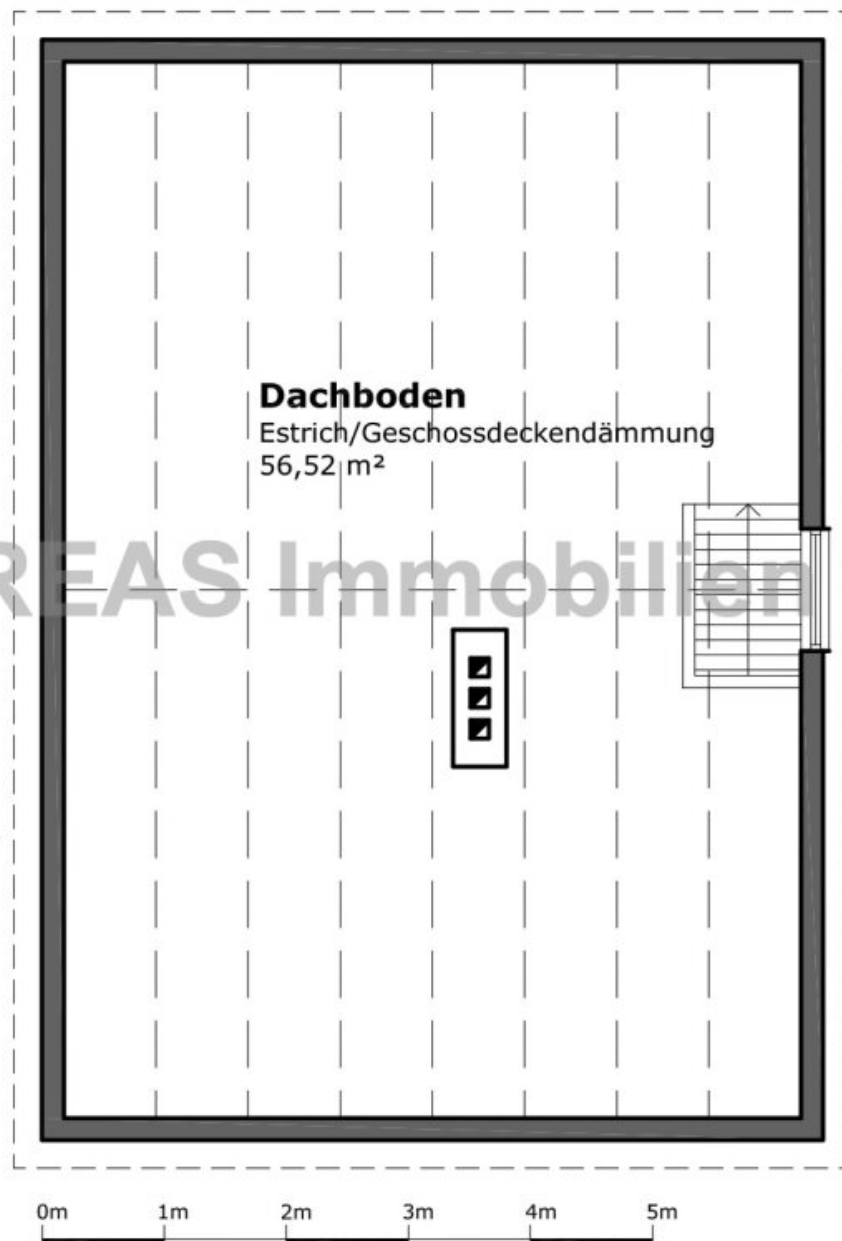


ACHTUNG:
ROT markierte Bereiche
nicht anbohren - Leitungen!!!
Alle anderen Bereiche:
Wände auf Elektroleitungen prüfen!

DACHBODEN

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



Dachboden

Estrich/Geschossdeckendämmung
56,52 m²

REAS Immobilien

0m 1m 2m 3m 4m 5m

ACHTUNG:
ROT markierte Bereiche
nicht anbohren - Leitungen!!!

Alle anderen Bereiche:
Wände auf Elektroleitungen prüfen!

Objektbeschreibung

Wir bitten um schriftliche Anfragen inkl. Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Bitte keine Anrufe!

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt ein soeben fertig renoviertes Haus mit herrlichem Garten in traumhafter Lage von Grinzing!

Das ca. 1935 errichtete sowie 2025/2026 umfassend sanierte Haus besteht aus 3 Etagen + Dachboden und hat die folgenden Raumaufteilungen:

Außenanlagen:

- Einfahrt mit elektrischem Einfahrtstor sowie Stellplatz samt E-Ladestation
- Vorgarten mit herrlicher Begrünung
- Gepflasterter Geheweg
- Treppenanlage zum Vorzimmer im EG
- Treppenanlage zum KG für den Zutritt von außen. (Zutritt auch innen über Treppenhaus möglich)
- Terrasse auf der Süd-Westseite des Hauses
- Garten mit Begrünungen
- Gartenhaus
- Geräteschuppen

EG:

- 1 Vorraum/Treppenhaus
- 1 Vorraum/Gang
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Zimmer (Wasseranschluss vorhanden)
- 1 Zimmer
- 1 Zimmer mit Zugang zu einem Lichthof
- 1 Lichthof
- 1 Wohn-Esszimmer inkl. neuer Einbauküche mit allen Geräten
- 1 Terrasse auf der süd-Westseite des Hauses (direkt an Wohn-Esszimmer/Küche angrenzend)

OG:

- 1 Vorraum/Gang
- 1 WC mit Waschbecken und Fenster
- 1 Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel sowie einem Fenster
- 1 Zimmer mit direkt angrenzendem Balkon

- 1 Balkon mit herrlichem Blick auf den Vorgarten und die Weinberge
- 1 Zimmer

Dachboden:

- 1 Dachboden mit reichlich Stauraum

KG:

- 1 Vorraum mit Stauraum unter der Treppe
- 1 Technikraum mit Fenster
- 1 Gang
- 1 Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie Waschbecken und Ausgang zur aussenliegenden Treppe zum Garten
- 1 Kellerraum, ideal als Werkstatt inkl. Regale und diversen praktischen Gegenständen
- 1 Kellerraum

Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses

gehören: Vollwärmeschutz, Video-Gegensprechanlage, Fingerabdruck sowie Code Zugang, elektrisches Einfahrtstor, Parkplatz, Klimatisierung (Leitungen) vorbereitet in allen Zimmern, elektr. Markise auf der süd-westseitigen Terrasse im Garten, diverse aussenliegende Beschattungen, Fußbodenheizung, Thermo-Fenster, Garten mit diversen Bepflanzungen, Gartenhaus, Gartenhütte/Geräteschuppen, Gartenterrasse, Echtholz-Parkettböden, Einbauküche inkl. Geräte (Geschirrspüler, Herd, Dunstabzug, Mirkowelle, Kühl-Gefrierkombi), Keller mit Waschmaschinenanschluss, Werkstatt, uvm.

Top-Lage im 19. Bezirk: Diese Lage vereint naturnahes Wohnen in Döblings begehrtester Weinberglage mit hoher Lebensqualität.

- **Natur & Freizeit:** Wanderwege durch die Reben, Kahlenberg und Leopoldsberg direkt vor der Haustür.
- **Infrastruktur:** Heurige, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen im nahen Grinzing und Nußdorf.
- **Anbindung:** Mit Straßenbahn (Line 38) und Bus schnelles Erreichen von U4 Heiligenstadt und der Innenstadt.

Perfekt für alle, die ein ruhiges, grünes Zuhause mit bester Anbindung an die Stadt suchen.

Miete exkl. Verbrauchskosten (Strom, Gas, Wasser, Internet/TV, Haushaltsversicherung, etc.)

Befristete Vermietung: Dauer noch zu besprechen

Kaution: Höhe noch zu besprechen

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap