Einzigartiges Maisonette mit Privatgarten in Grinzing



Objektnummer: 3003

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

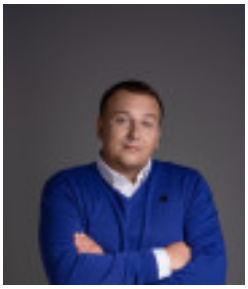
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	230,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	2
Garten:	107,00 m²
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Betriebskosten:	526,75 €
Heizkosten:	310,66 €
USt.:	103,31 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dmitri Bartashov



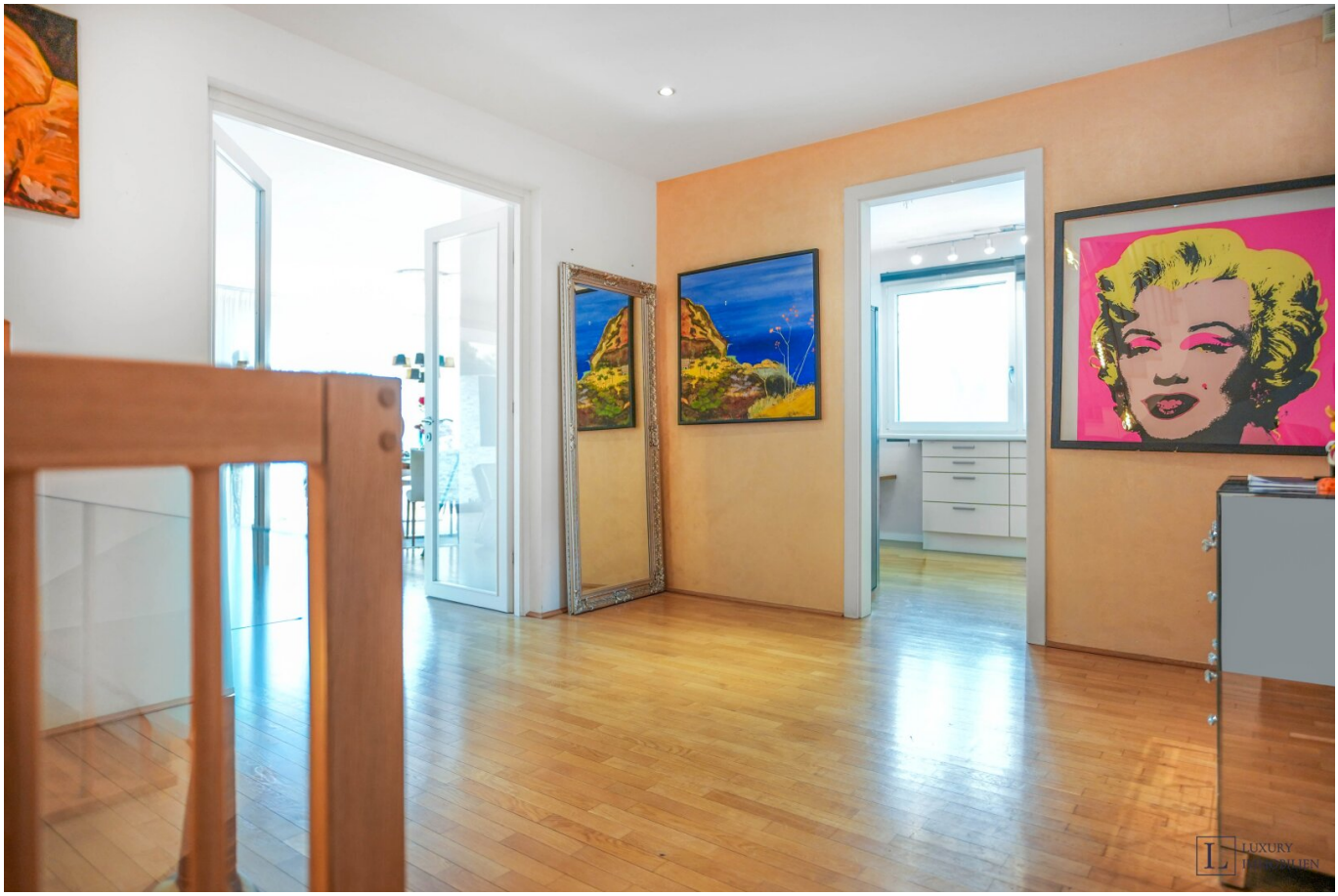


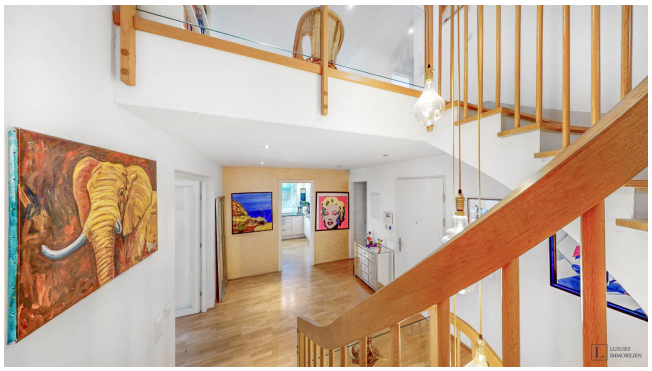


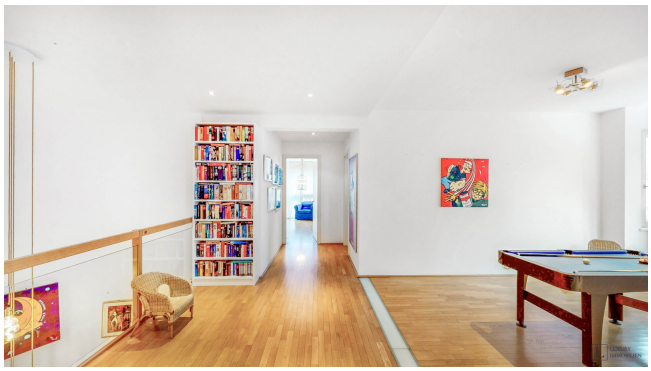


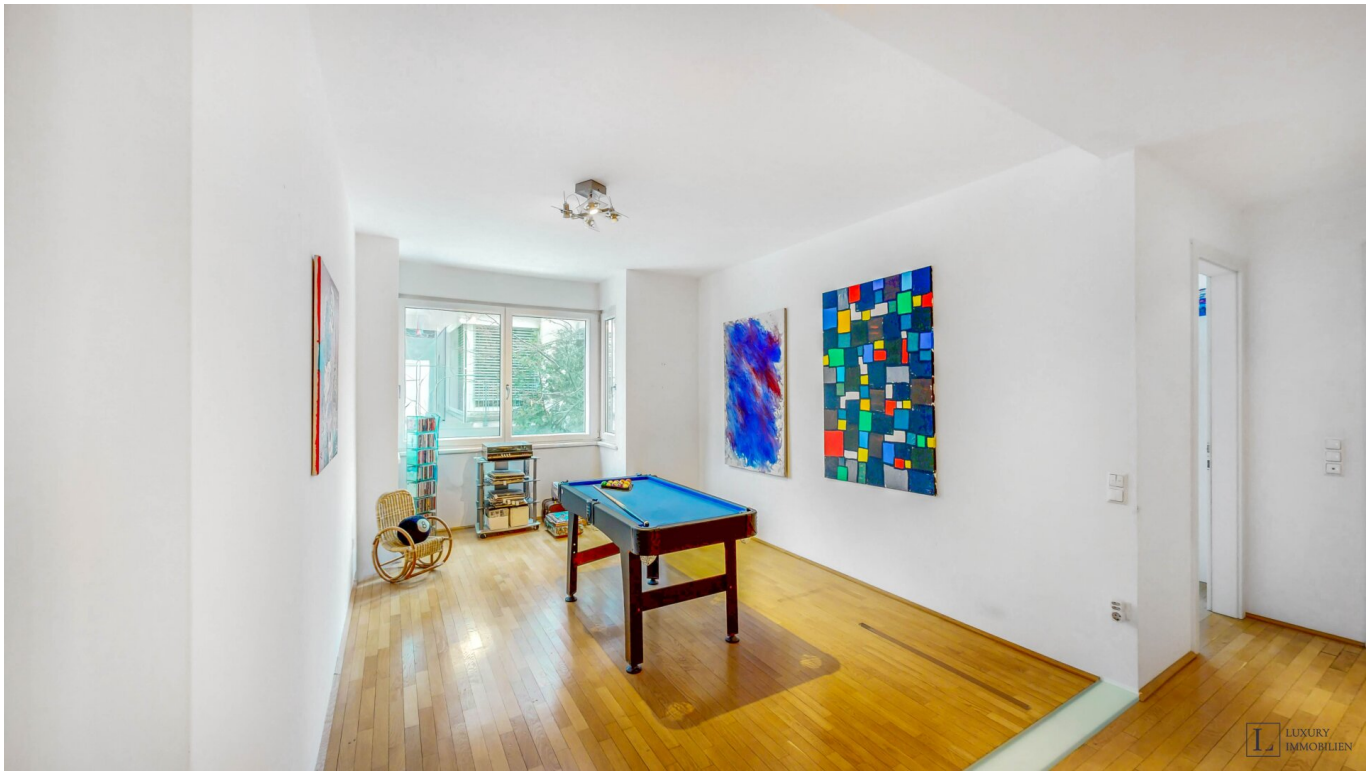



HAMBURGERS





































Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit in Grinzing – einem der charmantesten Bezirke Wiens. Diese dreigeschossige Maisonettewohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort, Privatsphäre und ein stilvolles Wohnambiente. Umgeben von Weinbergen, traditionellen Heurigen und eleganten Villen bietet sie eine ruhige Wohnlage bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt.

Highlights:

Privater Garten: Ein etwa 107 m² großer Garten zur alleinigen Nutzung mit einer malerischen Weide. Der Zugang erfolgt direkt vom Wohnbereich.

Erdgeschoss: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Küche und erstklassigen Geräten von Miele. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein Gästezimmer mit eigenem Badezimmer.

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad en suite. Zusätzlich gibt es einen hellen, offenen Bereich, der sich ideal als Lounge, Arbeitsbereich oder – bei Bedarf – als weiteres Zimmer nutzen lässt.

Untergeschoss: Geräumiger Kellerbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und direktem Zugang zur Tiefgarage.

Stellplatz: Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich für **€30.000** erworben werden.

Ausstattung

- Einbauküche mit modernen Geräten von Miele
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Parkettboden
- Barrierefreier Zugang und Aufzug
- Abstellräume und Kellerflächen
- Elektrische Außenjalousien

Lage

Die Immobilie befindet sich in der prestigeträchtigen Kaasgrabengasse. Die Umgebung

verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Weinberge, malerische Spazierwege und der Kahlenberg liegen nur wenige Minuten entfernt. Geschäfte, Cafés und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: die Straßenbahnlinie 38, mehrere Buslinien sowie schnelle Verbindungen zu U-Bahn- und S-Bahn-Stationen sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Unique Maisonette with Private Garden in Grinzing

A rare opportunity in Grinzing, one of Vienna’s most charming districts. This three-level maisonette combines contemporary comfort, privacy, and elegant living. Surrounded by vineyards, traditional Heurigen, and upscale villas, it offers a peaceful retreat while remaining well connected to the city.

Property Highlights

Private Garden: Approximately 107 m² private garden with a charming willow tree, directly accessible from the main living area.

Ground Floor: Spacious living and dining area with a premium kitchen equipped with high-end Miele appliances, plus a guest bedroom with its own bathroom.

Upper Level: Three bedrooms, each with a private en-suite bathroom, as well as a bright open area that can be used as a lounge, workspace, or converted into an additional room if need.

Basement: Large basement space suitable for various uses, with direct access to the underground garage.

Parking: A private parking space in the underground garage is available for purchase for an additional **€30,000**.

Features & Amenities

- Fitted kitchen with modern Miele appliances
- Underfloor heating throughout

- Hardwood parquet flooring
- Barrier-free access and elevator
- Storage and cellar space
- Electric exterior blinds

Location

Located on the prestigious Kaasgrabengasse, the property combines peaceful surroundings with convenient access to everyday amenities. Vineyards, scenic walking paths, and Kahlenberg are just moments away, while shops, cafés, and schools are nearby. Public transport options include tram line 38, several bus routes, and quick connections to U-Bahn and S-Bahn stations.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap