

**VERFÜGBAR AB 01.12.2026 | Wohnen mit Freiraum |
Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit 12 m² Balkon in 1210
Wien**



TITELBILD

Objektnummer: 1939/220256

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

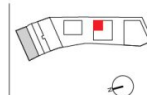
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Gesamtfläche:	72,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.148,99 €
Kaltmiete (netto)	894,64 €
Kaltmiete	1.044,54 €
Betriebskosten:	149,90 €
USt.:	104,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann



STOCK: 1.OG
ZIMMER: 2

STIEGE 2/ TOP 8	
WOHNFLÄCHE	59.96 m ²
BALKON	12.06 m ²

RAUMHÖHE: mind. 250 cm
NEBENRÄUME: mind. 210 cm

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung, infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.
Türkanten sind Durchgangslängen.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Baubliche Toleranzen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.
Naturmasse erforderlich!
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

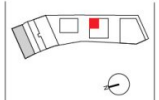
LEGENDE

-Ev	SAT-Steckdose	GF	Gehflügel	WM	Waschmaschinenanschl.
-Ev	Leerenöffnung	SF	Sieflügel	*	Kühlschrank-Anschl.
	Entwässerungsrinne	FIX	Flie verglasung	GS	Geschirrspüler-Anschl.
HVK	Heizverteilerkasten	DF	Dachflächenfenster	RAR	Regenrohr
MV	Medienverteilerkasten	AD	abgehängte Decke		



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





STOCK: 1.OG
ZIMMER: 2

STIEGE 2/ TOP 8	
WOHNFLÄCHE	59.96 m²
BALKON	12.06 m²

RAUMHÖHE: mind. 250 cm
NEBENRÄUME: mind. 210 cm

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der
Bausubstanz, infolge der
Behördenauflagen, haus-
technischer und konstruktiver
Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter,
sofern nicht anders angegeben.
Türkanten sind Durchgangslinien.
Höhenangaben beziehen sich auf
F.O.K.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben
entsprechen den Rohbaumaßen.
Baubehälter Toleranzen sind
zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die
Bestellung von Einbaumöbeln
verwendbar.
Naturmasse erforderlich!
Die Einrichtung ist illustrativ
dargestellt und wird nicht geliefert.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-,
Sanitär- und sonstige Ausstattung
laut gültiger Ausstattungs-
beschreibung.

LEGENDE

-Ev	SAT-Steckdose	GF	Gehflügel	WM	Waschmaschinenanschl.
-Ev	Leerrohr	SF	Schieflügel	*	Kühlschrank-Anschl.
	Entwässerungsrinne	FIX	Flachverglasung	GS	Geschirrspüler-Anschl.
HVK	Heizverteilerkasten	DFF	Dachflächenfenster	RAR	Regenrohr
MV	Medienverteilerkasten	AD	abgehängte Decke		

Objektbeschreibung

AB 01.12.2026 verfügbar!

Großzügiger Wohnkomfort, durchdachter Grundriss und ein attraktiver Balkon – diese 2-Zimmer-Wohnung in der Oskar-Grisseemann-Straße 11 verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Die rund **59,96 m² große Wohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** und überzeugt insbesondere durch ihre ausgesprochen großzügige Raumaufteilung. Das Herzstück bildet die knapp **29 m² große Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet. Von hier gelangen Sie direkt auf den rund **12,06 m² großen Balkon**, der den Wohnraum ideal ins Freie erweitert.

Das separat begehbare Schlafzimmer verfügt über rund **17,17 m²** und bietet damit genügend Raum für ein großzügiges Bett, Kleiderschränke und bei Bedarf einen zusätzlichen Arbeitsplatz.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie ein geräumiger Vorraum komplettieren das Raumangebot.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen unter anderem **Eichenparkett, Fußbodenheizung**, außenliegende Raffstores sowie ein Personenaufzug. Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Wohnanlage erfolgen über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Wohnküche: ca. **28,94 m²**
- Schlafzimmer: ca. **17,17 m²**
- Vorraum: ca. **7,40 m²**
- Badezimmer: ca. **5,09 m²**
- separates WC: ca. **1,36 m²**
- Balkon: ca. **12,06 m²**

Die Wohnanlage befindet sich in einer angenehmen Wohnlage des **21. Wiener Gemeindebezirks**. Nahversorgung, Freizeitmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich im Umfeld. Laut Projektbeschreibung liegen unter anderem eine Volksschule, ein Lebensmittelgeschäft und der Karl-Seidl-Park in unmittelbarer Nachbarschaft; auch Citygate und Donauzentrum bieten umfangreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die U1-Station **Aderklaaer Straße** liegt rund 10 Gehminuten entfernt.

Eine Wohnung für alle, die **großzügige Räume, einen attraktiven Außenbereich und modernes Wohnen** miteinander verbinden möchten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap