HOCHWERTIG SANIERT- MÖBLIERTE KLEINWOHNUNG MIT BALKON UND DACHTERRASSE MITTEN IN GRINZING



Objektnummer: 6581/255

Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,70 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 208,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Azra Koro

Savoir Vivre Services GmbH
Liechtensteinstraße 12/1/9
1090 Wien

T 06769657202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













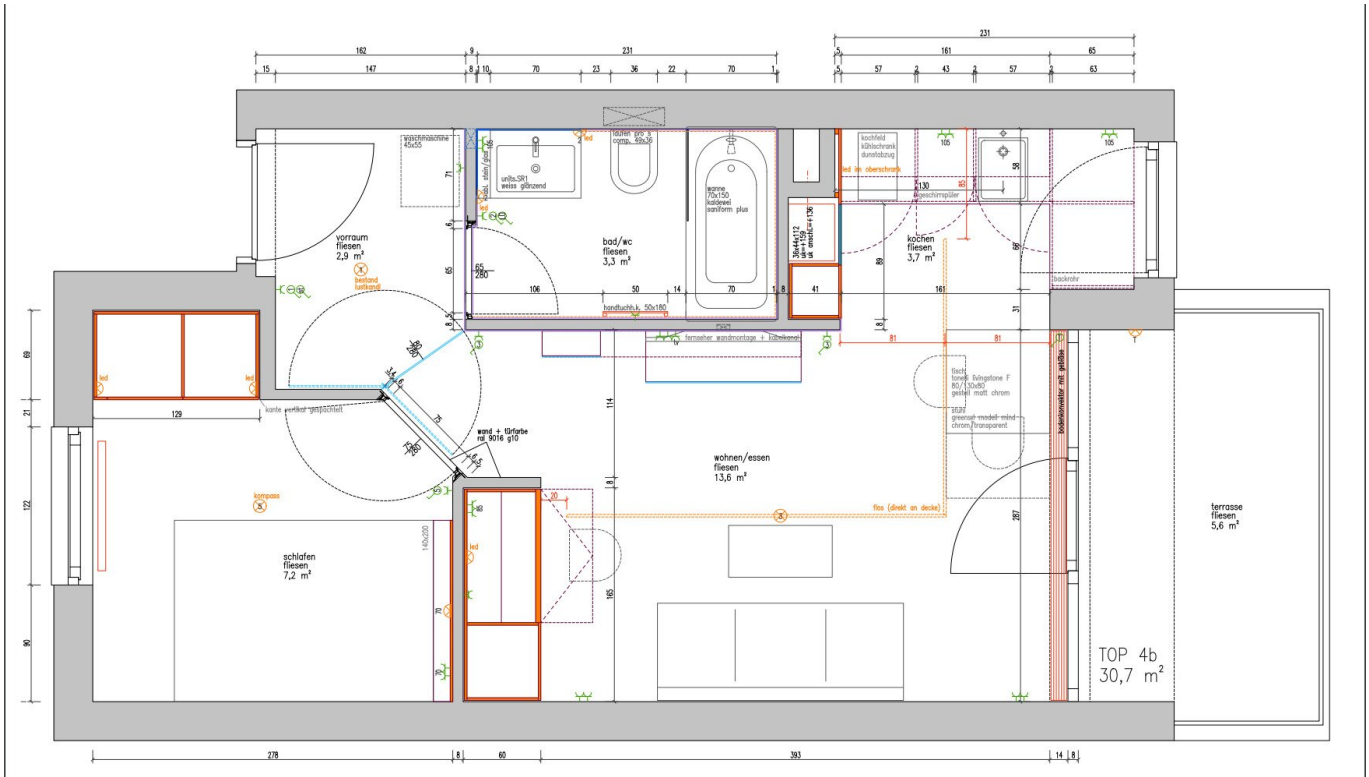












grundriss 1:25

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese charmante, möblierte Kleinwohnung im zweiten Stock eines Neubaus, mitten im Herzen von Grinzing. Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend und hochwertig saniert und war seither vermietet. Sie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit leichten, üblichen Gebrauchsspuren. Ein großzügiger Balkon sowie eine private Dachterrasse unterstreichen die Attraktivität der Wohnung. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale und Heurigen. Das Zentrum von Grinzing ist fußläufig erreichbar. Das Einkaufszentrum Q19 und die U-Bahnstation Heiligenstadt sind wenige Minuten entfernt.

RAUMAUFTEILUNG

Die komplett möblierte Wohnung liegt im zweiten Stock des Neubaus. Vom Vorraum, am Badezimmer vorbei, gelangt man in das angrenzende Kabinett und in das geräumige Wohn- und Esszimmer sowie in die voll ausgestattet Küche. Die Fensterfront und der große Balkon sorgen für ein helles und natürliches Licht in der Wohnung. Darüber hinaus ist über das Stiegenhaus eine Dachterrasse begehbar, die exklusiv zur Wohnung gehört.

AUSSTATTUNG

Die geschmackvoll möblierte Wohnung ist mit einer Sitzbank, einem Esstisch mit Sesseln, TV, Sideboard und Einbauschränken ausgestattet. Im Schlafkabinett befindet sich ein Doppelbett sowie ein Einbauschrank mit Innenbeleuchtung. Auf dem Balkon ist ein Tisch mit Sesseln. In allen Räumen gibt es Wand- und Deckenleuchten.

Alle Fußböden der Wohnung sind mit einem neu entwickelten Kunststein-Marmorbelag verlegt. Das Bad verfügt über eine Badewanne mit integrierter, verglaster Dusche, Waschbecken, Hänge-WC und einem Heizkörper mit Handtuchtrocknerfunktion. Die Küche ist komplett ausgestattet mit Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler sowie mit einem Kühlschrank. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gastherme.

INFRASTRUKTUR

Dank der nahen Heiligenstädterstraße und dem Einkaufszentrum Q19 sowie dem Zentrum von Grinzing erfreut man sich einer exzellenten Infrastruktur. Zahlreiche Arztpraxen und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die Lage inmitten des traditionellen Winzerortes kommt man rasch in den Genuss der Grinzinger Heurigenkultur. Kulinarisch locken unter anderem der Heurigen Feuerwehr-Wagner, das Figl's, der Grieche "Athene" sowie die Pizzeria "Francesco".

VERKEHRSANBINDUNG

Mit der Autobuslinie 38A, deren Haltestelle sich unmittelbar vor dem Haus befindet, erreichen

Sie binnen weniger Minuten den Bahnhof Heiligenstadt mit den Linien U4, zahlreichen Autobusverbindungen, Schnellbahn und Regionalzügen. Fußläufig erreichbar ist die Endstation der Straßenbahnlinie 37 auf der Hohen Warte.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) BEARBEITEN KÖNNEN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap