

**Hochwertig saniert MITTEN IN GRINZING! MÖBLIERTE  
KLEINWOHNUNG MIT DACHTERRASSE**



**Objektnummer: 6581/255**

**Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 30,70 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 208,37 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | F 3,45                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

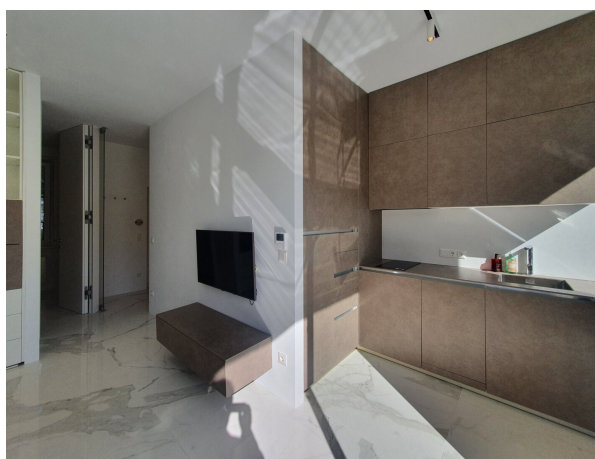
**Azra Koro**

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

T 06769657202

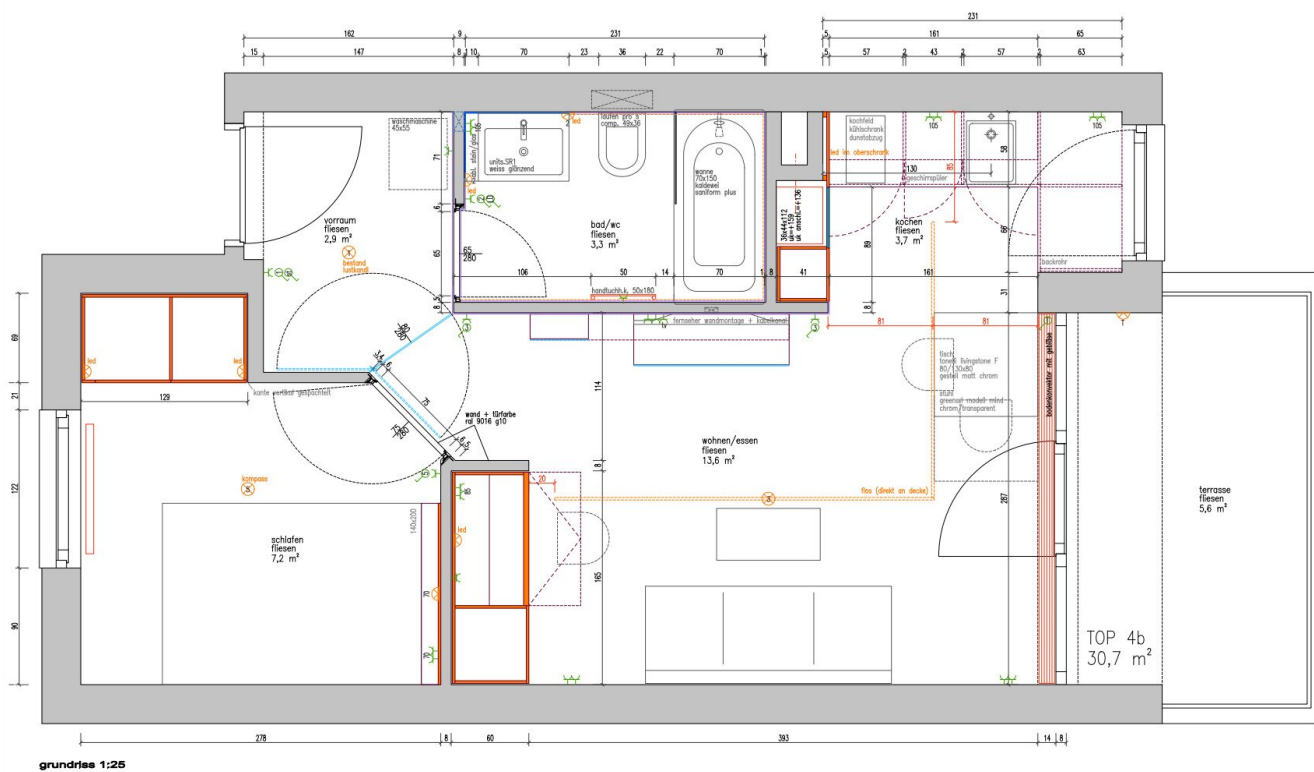
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung im 2. Stock eines Neubaus, schräg gegenüber vom Beethoven-Grillparzer-Haus, steht zum Verkauf. Die Attraktivität der Wohnung wird durch einen Balkon in der Wohnung und einer privaten Dachterrasse erhöht. 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 neu möblierte Wohnung liegt im zweiten Stock des Neubaus. Vom Vorraum, am Badezimmer vorbei, gelangt man in das angrenzende Kabinett und in das geräumige Wohn-, Esszimmer sowie in die voll ausgestattete 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, Esstisch mit Sesseln, TV, Sideboard und Einbauschränken ausgestattet. Im Schlafkabinett befindet sich ein Doppelbett sowie ein Einbauschränk 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. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung versehen. 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 erfolgt über eine neue 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! Es**

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