Exklusive TERRASSENWOHNUNG in Grinzing TOP - ANLAGEOBJEKT



Objektnummer: 960/75840

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,91 m²
Nutzfläche:	70,00 m²
Gesamtfläche:	90,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	665.000,00 €
Betriebskosten:	189,50 €
Heizkosten:	14,52 €
USt.:	25,56 €

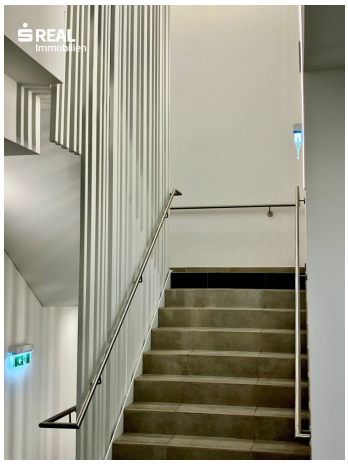
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




REAL
Immobilien






REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

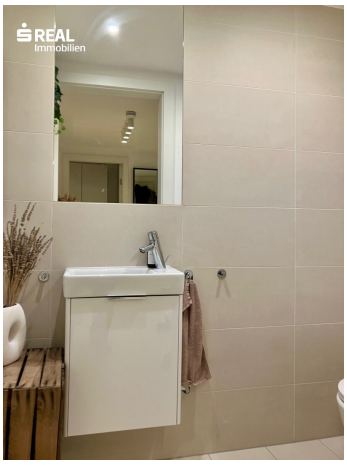

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

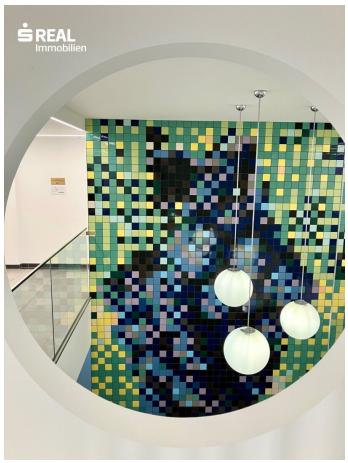

REAL
Immobilien

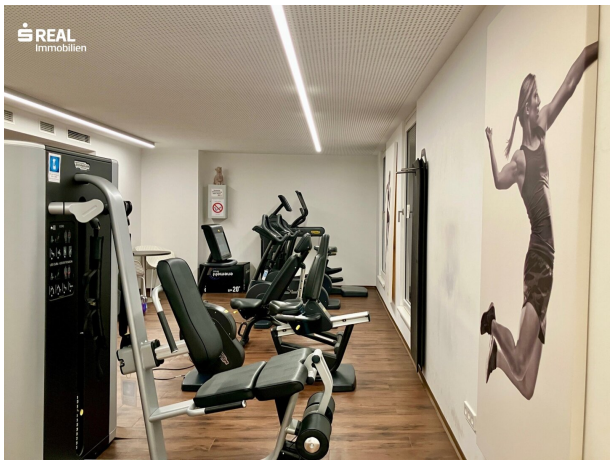




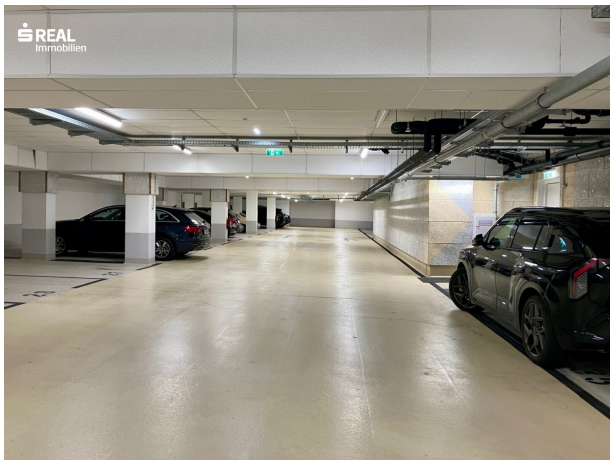








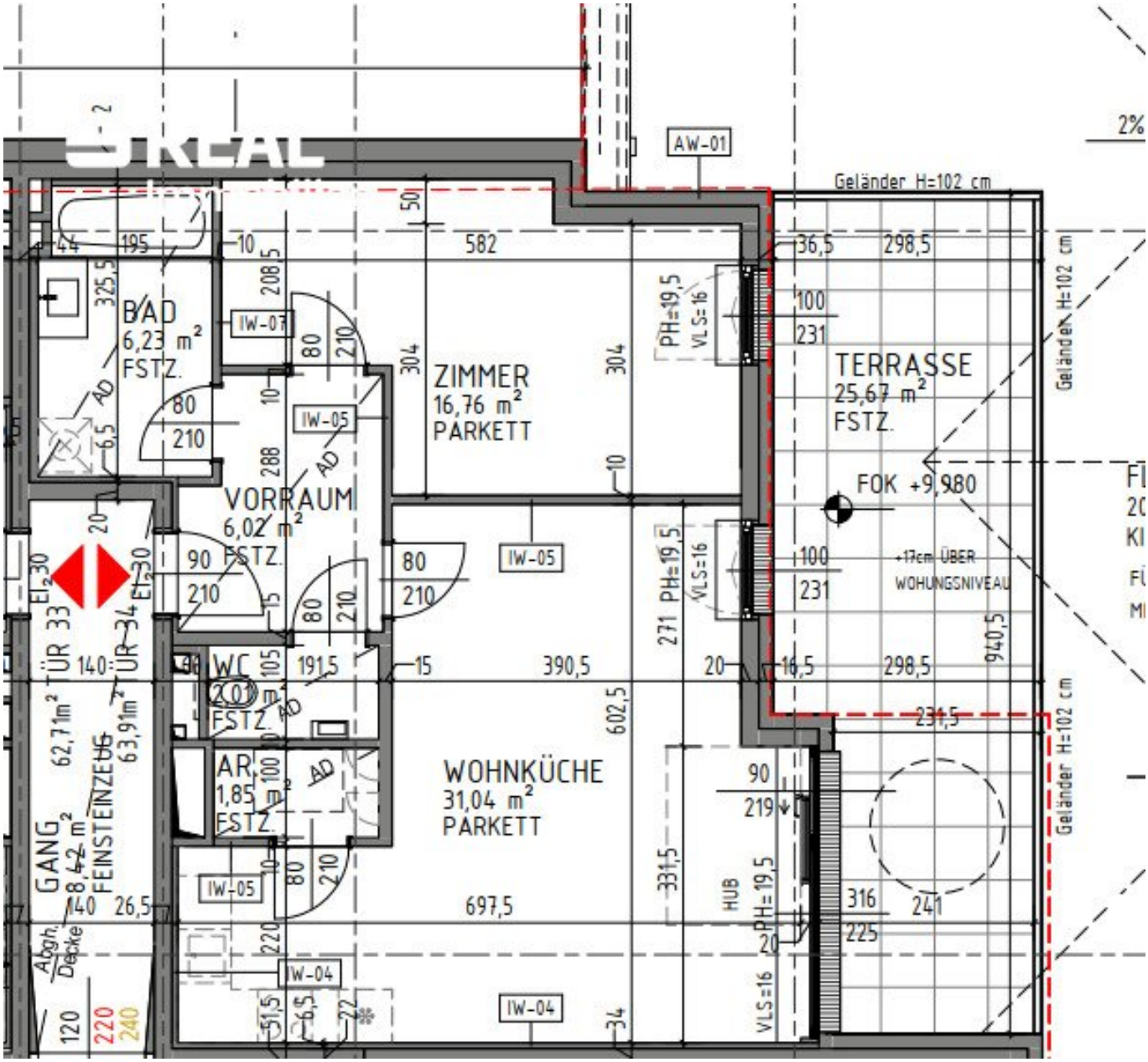

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


AW-01
Geländer H=102 cm
BAD
6,23 m²
FSTZ.
IW-07
IW-05
ZIMMER
16,76 m²
PARKETT
VORRAUM
6,02 m²
FSTZ.
TERRASSE
25,67 m²
FSTZ.
FOK +9,980
+17cm ÜBER
WOHNUNGSNIVEAU
PH=19,5
VLS=16
WC
2,01 m²
FSTZ.
AR
1,85 m²
FSTZ.
WOHNKÜCHE
31,04 m²
PARKETT
GANG
8,42 m²
FEINSTEINZEUG
TÜR 33
TÜR 34
IW-04
HUB
582
390,5
697,5
602,5
331,5
298,5
940,5
234,5
316
241
225
219
271


REAL Immobilien
Filialkirche Kaasgraben
Institut Neulandschulen Grinzing
SIEVERING
Kaasgrabengasse
Windhabergasse
UNTERDÖBLING
Grinzinger Allee
Hungerbergstraße
Paradisgasse
Zehenthofgasse
Zahnarzt 1190 Wien DDr. Ivonne...
Traklgasse
Iglaseegasse
Sieveringer Straße
DÖBLING
Hohenauergasse
Oberdöbling
Rudolfinerhaus Privatklinik
Billrothstraße
Raimund-Zoder-Gasse
Krottenbachstraße
Görgengasse
Rodlergasse
Sollingergasse
Flotowgasse
Friedlgasse
Koschatgasse
OBERDÖBLING
Kinderspielplatz
Hofzeile
Spielplatz Wertheimsteinpark
Pyrkergasse
Pokornygasse
Hirschberg
Wien Krottenbachstraße
Hugo-Wolf-Park
Hartäckerstraße
Chimanistraße
Peter-Jordan-Straße
Nedergasse
Universität für Bodenkultur Wien (BOKU)
Cottagegasse
Kreindlgasse
Hardtgasse
Heiligenstädter Straße
Grinzinger Straße
HEILIGENSTADT
Sandgasse
Wien Museum Beethoven Museum
Hohe Warte
Silbergasse
Scheibengasse
Gallmeyergasse
Setagayapark
Karl-Marx-Hof
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Diese barrierefrei erreichbare, beinahe neuwertige Terrassenwohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk vereint modernes Wohnen mit einer besonders attraktiven Lage. Auf rund 64 m² erwartet Sie ein stilvolles Zuhause, das mit moderner Architektur, einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung punktet.

Es besteht die Option gegen einen Aufpreis einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu erwerben.

Raumaufteilung

- Vorzimmer, Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse , Schlafzimmer, Bad mit Waschtisch und Wanne, Toilette, Abstellraum, großzügige Terrasse, Kellerabteil, optional Garage -

Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche: Sie verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen, einladenden Lebensbereich. Große Fenster bieten viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, beim Entspannen nach einem langen Tag oder bei einem gemütlichen Abend mit Gästen – hier genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort mit Stadt- und Grünblick. Das Schlafzimmer bietet Raum für Ruhe und Erholung.

Ausstattung

Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme, elegante Note. Für behaglichen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgen Fernwärme und Fußbodenheizung. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und bietet damit sowohl die Möglichkeit für ein entspanntes Bad als auch für eine schnelle Erfrischung im Alltag.

Lage und Infrastruktur

Die Lage im beliebten 19. Bezirk verbindet urbanes Leben mit einem angenehmen Umfeld. Bus und Straßenbahn bieten eine vielseitige Verkehrsanbindung und ermöglichen eine flexible Mobilität. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt kaum Wünsche offen: Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind ebenso gut erreichbar wie Schulen, Kindergarten, Universität und höhere Schule. Supermarkt und Bäckerei befinden sich ebenfalls in der Nähe und machen Besorgungen des täglichen Bedarfs unkompliziert.

Details

Diese neuwertige Terrassenwohnung bietet eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, Freiraum, Ausblick und praktischer Infrastruktur und stellt damit eine attraktive Investition dar – hier erwartet Sie eine Immobilie, die Wohnqualität und Wiener Lebensgefühl auf ansprechende Weise verbindet.

Konditionen

Das Objekt wird teilmöbliert zum Preis von € 665.000,- verkauft. Bei Interesse besteht die Option für zusätzlich € 45.000,- einen Garagenstellplatz in der hauseigenen, modernen Tiefgarage im Eigentum zu erwerben. Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis 30.09.2030, wobei die dzt. Mieter nicht ausschließen früher auszuziehen, womit die Wohnung auch für den Eigennutzer interessant sein kann. Die Rendite ist gut, die monatlichen Mieterlöse betragen:

- Wohnung: € 1.050,00 netto

- Garage: € 110,00 netto

Mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Garage verrechnet.

Details dazu erhalten Sie auf Anfrage.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Anbei finden Sie ein kurzes Video zur besseren Veranschaulichung: https://storage.justimmo.at/video/1080p/fsvKxYxzPYU5jbxwybaMMM.mp4

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

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

Krankenhaus <500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.