Exklusive Wohnung mit Terrasse in Grinzing - vermietet bis Juli 2029



Möblierungsvorschlag Wohnbereich

Objektnummer: 3071

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,57 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 105,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.360.000,00 €
Betriebskosten:	375,24 €
USt.:	41,41 €

Provisionsangabe:

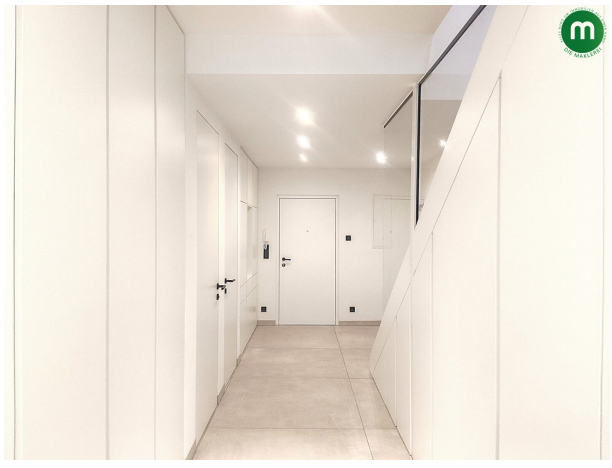
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

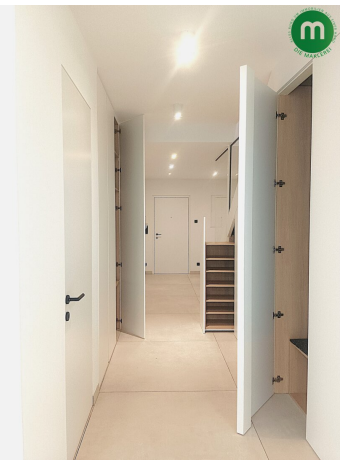
Ihr Ansprechpartner

DIE MAKLEREI Immobilientreuhand GmbH Immobilienmakler

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6
1040 Wien








































Miele
INDUCTION






SIEMENS

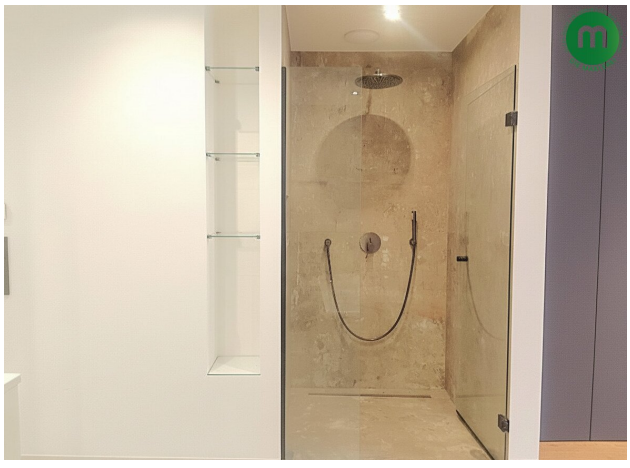




































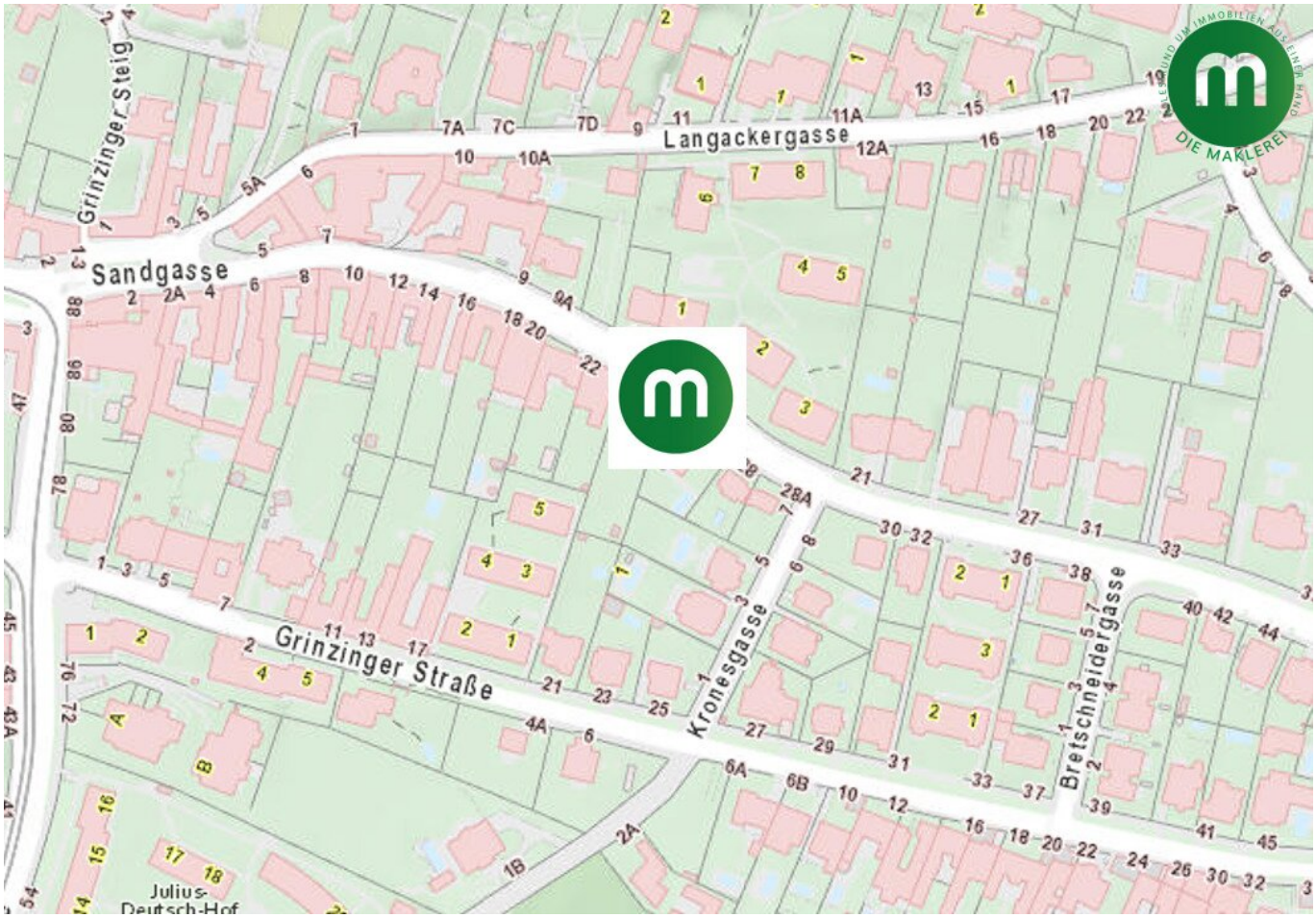


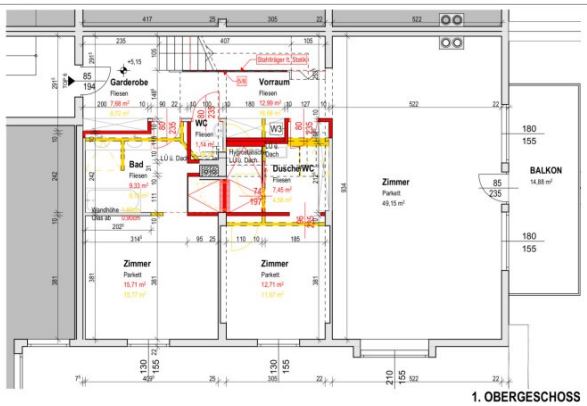




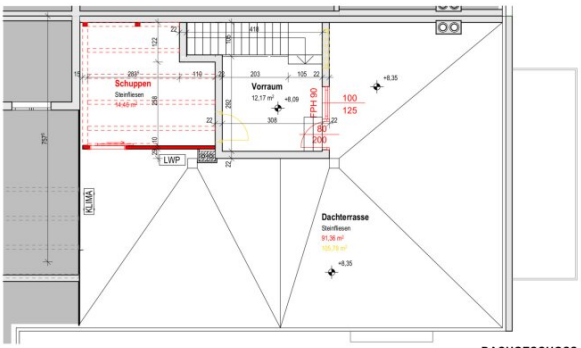





Grinzinger Steig
Langackergasse
Sandgasse
Grinzinger Straße
Kronesgasse
Bretschneidergasse
Julius-
Deutsch-Hof
DIE MAKLEREI



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

AUFBAUTEN

FB1b - OG DECKE NASSRÄUME - BAD, WC

FLIESEN IN DÜNNBETON	1,00cm
FLÜSSIGE DICHTFOLIE	
TROCKENESTRICH	7,00cm
FOLIE	
TDPT 30/30	3,00cm
FERTIGE DECKE	25,00cm
GESAMT	**36,00cm**

W3 - TRENNWAND

INNENPUZ	1,50cm
HOCHLOCHZIEGEL	10,00cm
INNENPUZ	1,50cm
GESAMT	**13,00cm**

LEGENDE

- Mauerwerk
- Abbruch
- Bestand

NATURMASSE NEHMEN! ALLE KOTEN VOR AUSFÜHRUNG PRÜFEN!

REGENWASSER WIRD AUF EIGENGRUND ZUR VERSICKERUNG GEBRACHT (SICKERSCHÄCHTE)

FENSTERMASSE- ARCHITEKTURLICHTE TÜRMASSE - DURCHGANGSLICHTE

Objektbeschreibung

Zum freibleibendem Verkauf gelangt diese edle Wohnung mit einer sehr großen uneinsehbaren Dachterrasse - vermietet zu attraktiven Konditionen.

Diese über 130 m² große Eigentumswohnung befindet sich in der zweiten Etage (ohne Lift) eines gepflegten Neubaus.

Die Immobilie wurde 2019 nach den Vorstellungen der derzeitigen Eigentümer hergerichtet und ist mit edlen Materialien ausgestattet. In der Wohnung sind Echtholzparkett (Eiche) und italienisches Feinsteinzeug als Bodenbeläge verlegt. Hochwertige Armaturen, Verglasungen, Einbauten vom Tischler, Küche vom Tischler inkl. Geräten von Miele, Liebherr und Siemens.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die über 100 m² große Dachterrasse, welche noch ein **Ausbaupotenzial mit Blick auf Wien als großes Asset** aufweist.

Alles in allem ein stylisches Apartment mit gartenseitige Ausrichtung, einer Mega Terrasse und einem Balkon in grinzinger Grünlage, nächst den Weinbergen

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Abstellraum unter der Stiege mit Platz für Schuhe, Waschmaschine, Wäschetrockner

- WC

- Badezimmer mit Badewanne und getrennter Dusche

- Wohnküche

- 2 Schlafzimmer

- 2. Bad mit Duschen und WC

- es gibt weiters einen 1.006 m² großen allgemeinen Garten im hinteren Teil der Liegenschaft zur allgemeinen Benützung

Lage:

Die Buslinie 38A befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen, Banken, Restaurants, Cafés, eine

Apotheke und mehrere Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und eine eigene Garage mit Handsender (dies ist bereits im Kaufpreis inkludiert)

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

„Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. *Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und / oder eines Mietvertrages* tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die *Provisionszahlungspflicht* iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!“

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit **vollständigem Namen, Anschrift** und **Telefonnummer** bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.*

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

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

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap