

GRINZING: Wohnung mit Townhouse-Charakter



Objektnummer: 598

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Nutzfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 93,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

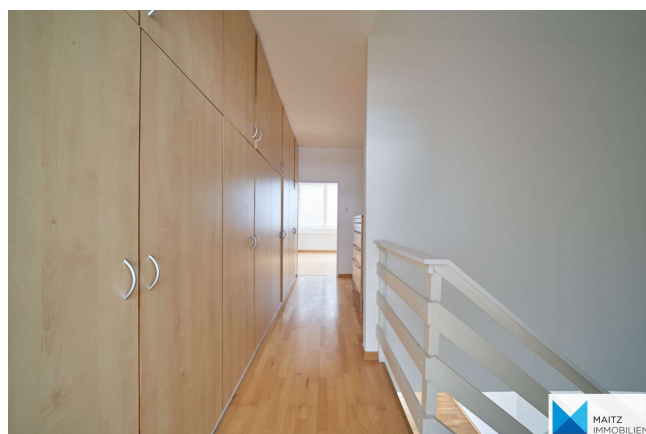
Ihr Ansprechpartner



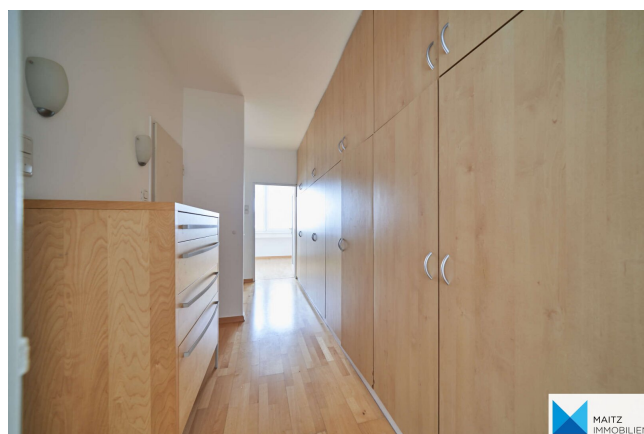
Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilienreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60











+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT

Objektbeschreibung

English Description Below

Diese Wohnung im Herzen von Grinzing bietet ca 118m² auf 3 Wohnebenen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt direkt aus dem begrünten Innenhofbereich der Liegenschaft, sodass eine gewisse Ähnlichkeit zu einem Townhouse gegeben ist.

Darüber befindet sich eine Nachbarwohnung (im Unterschied zu einem herkömmlichen Townhouse).

Die Nassräume (2 Badezimmer sowie das WC) wurden modernisiert.

Der Grundriss erstreckt sich über ca. 118m² und bietet folgende Räume:

EG

- + großes Vorzimmer (eventuell auch als Homeoffice nutzbar oder als Platz für Kinderwagen oder Fahrräder)
- + geräumige, vollausgestattete Wohnküche mit Essplatzmöglichkeit (inkl. Waschmaschine)
- + neues Duschbad mit WC

1. OG

- + großes, helles Wohnzimmer (ca. 28,6m²)
- + ruhiges Zimmer (ca. 12m²)

2.OG

+ 2 Zimmer (ca. 12 m² & ca. 15 m²)

+ Bad mit Wanne

+ separate Toilette

Die Küche befindet sich im EG.

Zwei Zimmer sind hofseitig orientiert.

Das Wohnzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer sind straßenseitig ausgerichtet.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

+ Gasetagenheizung

+ moderne Fenster (Kunststoff) mit Jalousien

+ Einbauschränke mit viel Stauraum im EG und insbesondere im 2. OG

+ Waschmaschine vorhanden

Naherholung:

Grinzing, Nußdorf, Sievering: Weinberge & Heurigenlokale

Wienerwald: Cobenzl, Kahlenberg, Bellevue

Infrastruktur:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Straßenbahn 38 sind binnen Kürze erreichbar.

Supermarkt: 1 Gehminute

Im Zentrum von Grinzing finden Sie zahlreiche weitere Nahversorger.

Obkirchergasse: Sonnbergmarkt (täglicher Markt; regelmäßig auch Flohmarkt)

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn 38 (direkt in den 1. Bezirk)

S45 Oberdöbling

Autobus 38A (Richtung U4 Heiligenstadt)

Vertrag & Kosten:

Befristung: 5 Jahre

Miete inkl BK (exkl. Gas/Strom)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

English

This apartment in the heart of Grinzing offers approx. 118m² on 3 living levels.

Access to the apartment is directly from the leafy inner courtyard area of the property, making it somewhat similar to a townhouse.

There is a neighboring apartment above (in contrast to a conventional townhouse).

The wet rooms (2 bathrooms and the WC) have just been renovated.

The floor plan extends over approx. 118m² and offers the following rooms:

GROUND FLOOR

+ large anteroom (could also be used as a home office or as space for baby carriages or bicycles)

- + spacious, fully equipped eat-in kitchen with dining area (incl. washing machine)

- + new shower room with WC

1ST FLOOR

- + large, bright living room (approx. 28.6m²)

- + quiet room (approx. 12m²)

2ND FLOOR

- + 2 rooms (approx. 12 m² & approx. 15 m²)

- + bathroom with bathtub

- + separate toilet

The kitchen is on the ground floor.

Two rooms face the courtyard.

The living room and another bedroom face the street.

Further features:

- + gas heating

- + Modern windows (plastic) with blinds

- + Fitted wardrobes with plenty of storage space on the ground floor and especially on the 2nd floor

- + Washing machine available

Local recreation:

Grinzing, Nußdorf, Sievering: vineyards & wine taverns

Vienna Woods: Cobenzl, Kahlenberg, Bellevue

Infrastructure:

All stores for daily needs and streetcar 38 are within easy reach.

Supermarket: 1 minute walk

In the center of Grinzing you will find numerous other local suppliers.

Obkirchergasse: Sonnbergmarkt (daily market; regular flea market)

Public transport connections:

Streetcar 38 (directly to the 1st district)

S45 Oberdöbling

Bus 38A (direction U4 Heiligenstadt)

Contract & costs:

Fixed term: 5 years

Rent incl. BK

Deposit: 3 gross monthly rents

We look forward to your inquiry!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap