

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Maria Zeiler

☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 03. 05. 2024

GRINZINGER GRÜNROHELAGE: SONNIGE 2-ZIMMER NEUBAU- WOHNUNG MIT BALKON, GARAGENPLATZ, GARTEN UND WELLNESS-BEREICH



ÜBERBLICK

Objekt ID:	41626
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19., Döbling
Ort:	Wien 19., Döbling
Lage:	Grinzing / Kaasgraben
Verkehrsanbindung:	38, 38A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 999,05
Miete (ex. USt):	€ 795,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 113,23
Heizkosten (ex. USt):	€ 25,74
Warmwasser (ex. USt):	€ 15,44
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 1.046,92

Diese Liegenschaft ist wie ein Wunschkonzert !

Überzeugen Sie sich selbst, unternehmen Sie gleich einen virtuellen Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=CnVLHJ15J1C>

Sie sind als Expat nur eine begrenzte Zeit in Wien? Diese Wohnung bietet Ihnen eine hervorragende Adresse inkl. Stellplatz für Ihren PKW und weitere Extras wie den schönen Garten und wäre auch für einen kürzeren Zeitraum anmietbar.

Nicht nur die ruhige grüne Lage in Nachbarschaft zur Kaasgrabenkirche besticht. Auch die Ausstattung ist überdurchschnittlich, sie bietet u.a.

- moderner komfortabler Neubau mit geschmackvoller Gestaltung, barriere-freier Zugang zum Lift + Tiefgarage

enthaltene USt: € 97,51
Kautiön: 3 BMM
Provision: 2 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 51,70 m²
Balkon Fl. ca.: 4,20 m²
Kellerfläche ca: 2,40 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: nach Vereinbarung
Mietdauer Max: 7 Jahr(e)
Mietdauer Min: 4 Jahr(e)
Baujahr: 2015
Stockwerk: 1
Stellplätze Garage: 2
Anzahl Balkone: 1
Bäder: 1
Anzahl WCs: 1
Alter: Neubau
Heizung: Zentralheizung
 Fussboden
Befeuerung: Gas
Heizwärmebedarf: 22,15 kWh/m²/Jahr
fGEE: 0,39
Boden: Parkett
Boden: Fliesen
Boden: Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓
Barrierefrei ✓
Einbauküche ✓
Küche offen ✓
Lift ✓
Keller ✓
Tiefgarage ✓
Sauna ✓
Kabel oder Sat TV ✓
Wellnessbereich ✓
Isolierfenster ✓
Gartennutzung ✓

- ruhige, nur gartenseitige 2 Zimmer + Balkon mit Morgensonne direkt von der Wohnung begehbar
- der Mehrpersonenlift ist ohne Zwischenstufen erreichbar und fährt durchgehend bis ins Tiefgeschoß
- Tiefgarage mit anmietbaren Stellplätzen - keine Parkplatzsuche oder lästiges Eiskratzen im Winter ...
- idyllischer, gekonnt bepflanzter und sehr gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Laube, Rasenfläche und Pavillon
- zur gemeinschaftlichen Nutzung der Mieter
- ein Pavillon in erhöhter Position ist als überdachter Grillplatz für entspannte Sommerabende nutzbar
- zur gemeinsamen Nutzung stehen den Mietern ohne Extrakosten neben dem Garten auch Sauna und Fitness-Raum zur Verfügung !

Die gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung in Etage 1 bietet auf ca. 51,7 m² Wohnfläche folgendes Raumangebot:

- Vorraum mit Platz für einen Garderobenschrank
- sep. WC mit Waschbecken
- sep. Abstellraum
- gemütlicher heller Wohnraum mit Küchenzeile
- moderne Einbauküche mit den üblichen Edelstahl-Geräten
- gemütlicher Schlafraum mit ausreichender Tiefe, ein Doppelbett quer zu stellen, und Zugang zum Balkon
- elegant ausgeführtes Bad mit Wanne/verglastem Spritzschutz, Waschplatz, Handtuchtrockner u. WM-Anschluss

Fußbodenheizung, Hauszentralheizung mit Verrechnung über die monatliche Vorschreibung, Handtuch-Trockner/Heizkörper im Bad

Eingangstüren WK III, moderne Video-Gegensprechanlage mit hörerlosem Innenteil für den sicheren Zutritt

Schöne dezente Böden und Oberflächen in den Sanitärbereichen in Marmoroptik, die leicht zu pflegen sind.

Geschmackvolle Küche mit den üblichen Geräten, zeitloser Echtholzparkettboden in warmer Tönung. Fenster mit Außenjalousien.

Wenn Sie darüber hinaus in der kommenden kalten Jahreszeit die Annehmlichkeiten einer Sauna schätzen, brauchen Sie gar nicht außer Haus zu gehen: Den Mietern steht im Tiefgeschoß die Sauna zur Nutzung zur Verfügung. Möchten Sie bei nasskaltem Wetter nicht zum Laufen vor die Tür, können Sie hier sogar indoor

trainieren - ein Fitnessraum mit Geräten steht ebenfalls zur allgemeinen Nutzung bereit.

Ihren PKW können Sie ebenso trocken unterbringen: In der Haus-eigenen Tiefgarage ist ein Stellplatz um VB EUR 120,- brutto (inkl. 20 % USt.) pro Monat anmietbar, automatisches Tor mit Fernbedienung zu öffnen, Einfahrts-Höhe der Garage rund 2,1 m, direkter Einstieg in den Lift vom Tiefgeschoß aus.

Einkaufen können Sie entweder auf dem Grinzinger Platzl oder entlang der Sieveringer Straße/Obkirchergasse, die Sie in wenigen Minuten mit dem Rad erreichen. Ins Shopping-Center Q19 benötigen Sie mit dem PKW nur rund 5 min. Am unteren Ende des Kaasgrabens erreichen Sie die Linie 38 oder im Grinzinger Zentrum deren Endstelle und den 38A nach Heiligenstadt.

Der guten Ordnung halber möchten wir erwähnen, dass es sich bei der Liegenschaft nicht um die Kaasgraben-Residenzen handelt.

Gerne erzähle ich Ihnen mehr über dieses tolle Angebot, entspannt in ruhiger grüner Umgebung exquisit zu wohnen: Maria Zeiler, Tel. 0664 142 57 35

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.







