

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Elisabeth Preissl

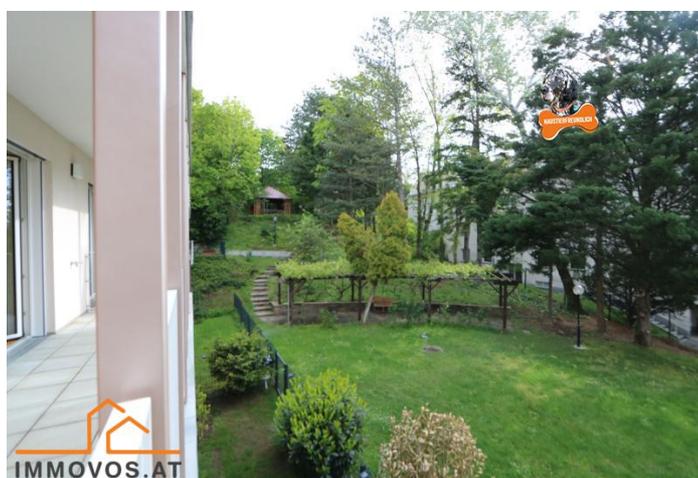
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 27. 07. 2024

GROSSARTIGE 4 ZIMMER WOHNUNG MIT 2 TERASSEN + GARAGE + LIFT + BARRIEREFREI + GEMEINSCHAFTSGARTEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45808
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19., Döbling
Ort:	Wien 19., Döbling
Lage:	Grinzing / Kaasgraben
Verkehrsanbindung:	38, 38A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 2.329,55
Miete (ex. USt):	€ 1.770,89
Betriebskosten (ex. USt):	€ 346,88
Heizkosten (ex. USt):	€ 82,59
Warmwasser (ex. USt):	€ 82,59
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 2.519,51
enthaltene USt:	€ 236,56

Mit dieser Liegenschaft stellen wir Ihnen ein wahres Gusto-Stück vor!

- Grinzinger Ruhelage neben der Kaasgrabenkirche
- ruhige Sackgasse, kaum Verkehr
- grüne, gepflegte Umgebung und Gemeinschaftsgarten
- modernes Gebäude mit zahlreichen Annehmlichkeiten wie
- barrierefreier Zugang, Lift, Tiefgarage, trockener Keller/Einlagerungsraum, Fitness-Bereich, versperr. Fahrradraum, Zugang über Rampe, etc. etc.

Die Wohnung ist zum Gemeinschaftsgarten nach Osten u. Süden mit gleich 2 Freiflächen ausgerichtet.

Die Features:

- großzügiger offener Wohnbereich mit moderner Eck-Küche von ca. 45 m²
- 3 ruhige Schlafräume (2 davon haben Balkonzugang)
- Hauptschlafzimmer nach Süden mit Balkon
- 2 Bäder, eines mit Wanne, eines mit bodenebener

Kaution:	3 BMM
Provision:	provisionsfrei bei privater Wohnnutzung
FLÄCHEN	
Wohnfläche ca.:	110,70 m ²
Balkon Fl. ca.:	21,00 m ²
Kellerfläche ca.:	2,36 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab 1. Mai 2024 / as of Mai 2024
Mietdauer Max:	10 Jahr(e)
Mietdauer Min:	3 Jahr(e)
Baujahr:	2015
Zimmer:	4
Geschosse:	5
Stockwerk:	1
Stellplätze Garage:	1
Anzahl Balkone:	2
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung Fussboden
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	22,15 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,39
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

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

Dusche

- 2 WCs jeweils im Bad
- zentraler Gang zu den Zimmer, abgeschlossen mit einer Tür als Privatbereich
- Freiflächen mit Außenleuchte, Wasseranschluss, pflegeleichte Betonplatten als Belag

Alle technischen Einrichtungen werden vor Übergabe an die/den neuen Mieter gecheckt, die Whg. wird stets neu ausgemalt.

Die Liegenschaft bietet u.a.

- Zugangs ins Gebäude über eine sanft ansteigende Rampe, alle Etagen mit dem Lift und barriere-frei erreichbar, auch mit einem Kinderwagen.
- bestens ausgestattete Küche mit hochwertigen Markengeräten
- gut geschnittene Schlafräume mit ca. 15, 13 und 12,5 m²
- Fußbodenheizung über eine Hauszentralheizung, monatliche Akonto-Beträge für Warmwasser/Heizung
- elektrisch steuerbare Außenbeschattung der Fenster u. Terrassentüren
- modern gestaltete Sanitärbereiche mit Fliesen im Marmorlook (leicht zu reinigendes Feinsteinzeug)
- Parkettdielen in einem warmen Holzton
- teilweise bereits Deckenspots vorhanden (keine Leuchten-Montage mehr erforderlich)
- Alarmanlage nutzbar u. vorhanden
- Sicherheitseingangstür der Klasse WK3 und Video-Gegensprechanlage für den sicheren Zutritt
- Hausschließsystem mit Subsperrung
- wunderbar lauschiger Gemeinschaftsgarten (ein Gärtner pflegt ihn)
- von den Mietern ohne Mehrkosten nutzbarer Fitnessbereich mit vielen Geräten, Sauna u. Dusche
- Grillpavillon am Ende des Gartens für die gemeinsame Nutzung

Im trockenen Hauskeller steht ein versperrbarer Einlagerungsraum zur Verfügung.

Ihren PKW können Sie bei Bedarf trocken unterbringen: In der Haus-eigenen Tiefgarage ist ein Stellplatz um 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.

Auch in der unmittelbaren Umgebung sind ausreichenden Stellplätze verfügbar, Parkraumbewirtschaftung.

Einkaufen können Sie entweder auf dem Grinzinger Platzl oder entlang der Sieveringer Straße/Obkirchgasse, die Sie in wenigen Minuten mit dem Rad erreichen. Ins Shopping-Center Q19 benötigen Sie mit dem PKW nur rund 5 min. Über die Aslangasse erreichen Sie die Linie 38/Haltestelle An den langen Lüssen oder im Grinzinger Zentrum deren Endstelle und den 38A nach Heiligenstadt.

Für Expats ist eine Vermietung mit Klausel für 3 Jahre vereinbar. Jedenfalls befristete Vermietung, gerne auch längerfristig. Wertgesicherter Mietzins, schriftlicher Mietvertrag, Nichtraucherwohnung. Vom Mieter ist eine Haushaltsversicherung auf seine Kosten abzuschließen. Haustierhaltung möglich. Die Möbel der aktuellen Mieter werden entfernt.

Kautio: 3 BMM, keine Kosten für die Mietvertragserrichtung
Gute Bonität u. reguläre Beschäftigung sind Voraussetzung.

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

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Gelegenheit näher vor, so entspannt u. ruhig zu wohnen.

Wir erklären, dass wir – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – hier einseitig nur für den Vermieter tätig sind.
Die Vermittlung dieses Mietobjektes erfolgt für den Wohnungssuchenden bei privater Wohnnutzung provisionsfrei.

