

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Elisabeth Preissl

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

SIE HÖREN NUR DIE VÖGEL ZWITSCHERN - KOMPLETTE GRÜNLAGE BEI KAASGRABENKIRCHE- - NEUWERTIGES DREIZIMMEREIGENTUM FÜR SPORTLICHE!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	47136
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19.,Döbling
Ort:	Wien 19.,Döbling
Lage:	Grinzing/Kaasgraben
Verkehrsbindung:	Linie 38, 39A

KOSTEN

Preis:	€ 439.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 229,91
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 123,62
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 376,52
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Von allen Fenstern dieser Wohnung blicken Sie rundum ins Grüne!

Hier genießen Sie die pure Ruhe und haben kein unmittelbares Gegenüber:

Die Wohnung bietet ein modernes, helles und offenes Wohnkonzept:

Wohnbereich mit Küche samt Koch-Insel und anschließender Vorraum

Ideal für Sportliche - gerne mit Hund, die im Grünen in einer absoluten Ruhelage wohnen wollen!

Die Wohnanlage ist über eine Seitengasse zu erreichen, hier fahren lediglich Anrainer zu.

Es gibt im Haus keinen Lift, die Wohnung ist über eine breite bequem zu begehende Treppe zu erreichen.

Sie fühlen sich hier beinahe wie am Stadtrand mit Rundum-Blick ins Grüne und sind trotzdem im Herzen

Wohnfläche ca.:	77,29 m ²
Kellerfläche ca.:	5,16 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1963
Zimmer:	3
Geschosse:	3
Stockwerk:	2
Stellplätze Garage:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	84,7 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,43
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Garage	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

von Grinzing: 3 Zimmer-Neubau-Wohnung perfekt für 2 Personen in der 2. Etage (1. Stock über Hochpaterre) gelegen mit Baujahr 1963 samt schön gestalteten, gepflegten Grünflächen zwischen den beiden Baukörpern, die über Stiegen zu erreichen sind. Erst kürzlich wurde die Gartenbepflanzung wieder aufgefrischt, einige Miteigentümerinnen kümmern sich sehr engagiert darum, ein weiterer grüner Daumen ist hier sehr willkommen.

Raumangebot:

Großzügige offene Wohnküche mit einer Kochinsel, Essbereich + Küche bieten zusammen ca. 30,5 m²; 2 Zimmer - Wohnzimmer + Schlafräum - mit ca. 23 m² und ca. 16,4 m²
Bad mit Wanne und Dusche + WM-Anschluss, sep. WC mit Waschbecken
Der derzeit offene Vorraum könnte mit geschickt platzierten Möbeln oder in Leichtbauweise abgetrennt werden.

Der Küchen-/Essbereich ist nach Nord-Osten und die beiden Zimmer (Wohnzimmer + Schlafräum) nach Westen ausgerichtet. Der Schlafräum bietet ausreichende Wandlängen für viel Stauraum und mehrere Auslässe für Wandleuchten/Deckenleuchte, ein Bett lässt sich längs oder quer stellen.

Im Wohnraum findet neben der Sofa-Landschaft auch ein Schreibtisch fürs Home-Office locker Platz. Internet/TV-Auslässe in beiden Räumen, ausreichende Anzahl von Steckdosen bzw. überdurchschnittlich viele Auslässe für Wand- und Deckenleuchten.

Raumhöhe jeweils knapp 2,6 m. Rauchmelder vorhanden, erneuerte Elektrik (verkleideter Verteiler).

Großformatiger schöner Eiche-Dielenparkett in den beiden Zimmern und angrenzend an den Küchenbereich.

Der Boden am Standort der Küche ist mit großformatigen hellen Bodenfliesen gestaltet und optisch getrennt.

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit weißen Rahmen/Doppelflügel.

Hochwertige Türen und Zargen mit glatten weißen Türblättern und modernen Edelstahl-Drückern.

Heizung mit einer Gas-Kombi-Therme der Marke Wolf und neuen weißen Radiatoren in den Räumen.

Die Gas-Kombi-Therme der Marke Wolf wurde im Juni 2020 in Betrieb genommen und laufend

gereinigt/gewartet.

Weißer moderne Radiatoren in den Räumen mit der üblichen zentralen Steuerung.

Schönes Bad mit Tageslicht, zeitloser sandfarbener Verfliesung + WM-Anschluss unterhalb der Therme, ein Kabel-Anschluss für einen beleuchteten Spiegel über dem WT ist vorbereitet.

Die Eingangstür mit einer Mehrfachverriegelung von Kunex mit Widerstandsklasse WKIII (Norm B3850) ist bereits brandschutztechnisch ausgestattet.

Ein gut nutzbares Kellerabteil von ca. 5 m² steht im Hauskeller zur Verfügung, 3 Schwerlastregale vorhanden.

In der Hausgarage sind Stellplätze über die Verwaltung anmietbar.

Das Zu- und Beladen eines PKWs ist aber auf dem Vorplatz bequem möglich.

Im Umfeld stehen zahlreiche Parkplätze auf den öffentlichen Flächen zur Verfügung.

Renovierte und bereits gedämmte Fassaden, neue Beleuchtung der Allgemeinbereiche und sauberes, tadelloses Erscheinungsbild. Die Liegenschaft besteht aus 2 Baukörpern, die Grünflächen dazwischen werden durch einen Gartenfachbetrieb betreut/gepflegt.

Instandhaltungsmaßnahmen in der Liegenschaft werden laufend gesetzt, wobei das Rücklagen-Guthaben lt. Jahresabrechnung 2025 ca. EUR 217.000,- beträgt. Die letzte Eigentümerversammlung fand im 2024 statt, in Kürze wird die EGV für 2026 stattfinden.

Einkaufen können Sie am Grinzinger Platz, am Beginn der Sieveringer Straße oder entlang der Obkirchergasse beim Sonnbergmarkt sowie im EKZ Q19, wo Sie bequem in der Garage parken können. Die Linien 38 u. 38A erreichen Sie in ca. 5-7 Minuten zu Fuß.

Im Bezirk Döbling mit sehr wohlhabendem Publikum findet sich eine große Auswahl an niveauvollen Geschäften und Läden sowie eine ausgezeichnete Versorgung mit Facharzt-Praxen bzw. Privatkliniken (Rudolfinerhaus, Privatklinik Döbling).

Zahlreiche Schulen bieten Ihren Kindern kurze Wege, wie die Unterstufe des Lycee Francais de Vienne, schwedische Schule oder die HWL19 in der Strassergasse, Neulandschule uvm., bis hin zu mehrsprachigen Volksschulen oder der American

Internat. School.

Begehrter Verkaufspreis: EUR 449.000,-- zzgl. 3 %
Vermittlungshonorar + 20 % USt. (i.e. 3,6 % brutto),
übliche Kaufnebenkosten, freie Anwaltswahl.

Fazit: Wenn Sie die Annehmlichkeiten Grinzings
schätzen UND in ruhiger grüner Umgebung wohnen
möchten sowie sportlich sind, ist diese Immobilie genau
das Richtige für Sie!

Durch die laufende geschäftliche Tätigkeit für den
Abgeber weisen wir auf das wirtschaftliche
Naheverhältnis zum Abgeber hin. Personelle oder
gesellschaftsrechtliche Verflechtungen bestehen nicht.
Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:

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.

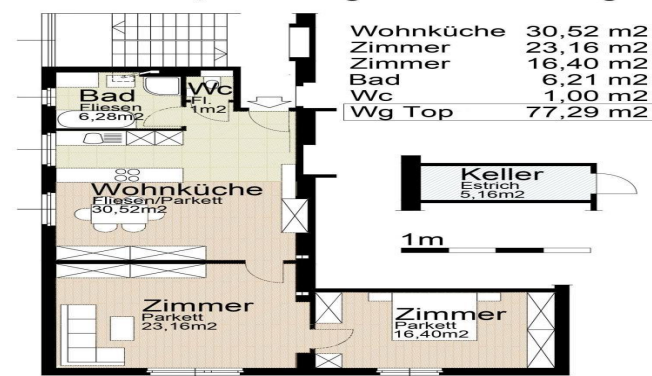
Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die
gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw.
geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um
Verständnis!

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.



WOHNUNGSPLAN M 1:100

1190 Wien, Katastralgemeinde Grinzing



www.immovos.at

