

## TERRASSENMIETE IN TOPLAGE VON GRINZING



**Objektnummer: 29065**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 134,83 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 6,28 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 4.100,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.036,14 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.727,28 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 691,14 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 372,72 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Office Team**











### 1.DACHGESCHOSS + 2.DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 134,83 m<sup>2</sup>  
Terrassen: 40,37 m<sup>2</sup>

4 Zimmer

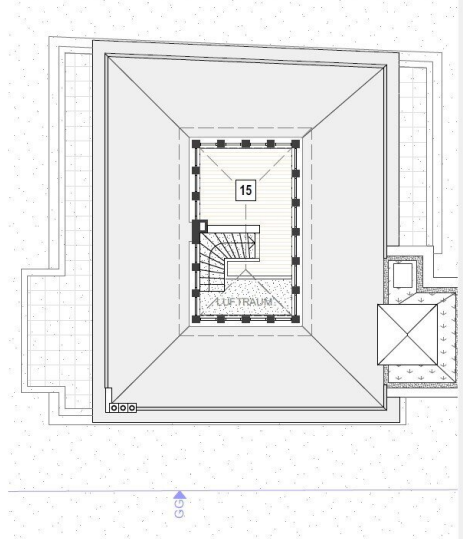
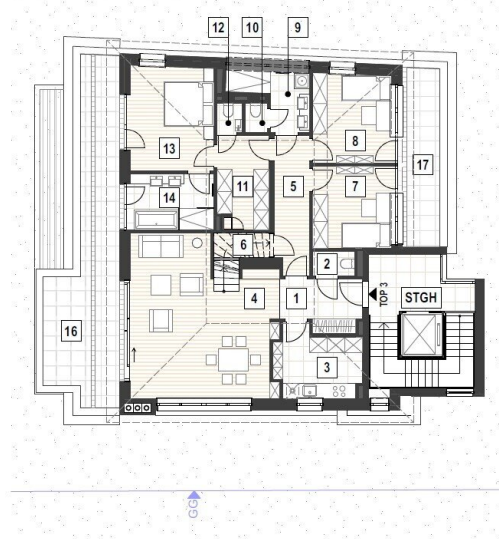
#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|    |                |                      |
|----|----------------|----------------------|
| 1  | Vorraum        | 6,32 m <sup>2</sup>  |
| 2  | WC             | 1,68 m <sup>2</sup>  |
| 3  | Kochen         | 9,02 m <sup>2</sup>  |
| 4  | Wohnen / Essen | 34,17 m <sup>2</sup> |
| 5  | Vorraum        | 7,79 m <sup>2</sup>  |
| 6  | AR             | 2,18 m <sup>2</sup>  |
| 7  | Zimmer 1       | 10,38 m <sup>2</sup> |
| 8  | Zimmer 2       | 11,30 m <sup>2</sup> |
| 9  | Bad            | 5,42 m <sup>2</sup>  |
| 10 | WC             | 1,05 m <sup>2</sup>  |
| 11 | Schrankraum    | 7,81 m <sup>2</sup>  |
| 12 | WC             | 1,17 m <sup>2</sup>  |
| 13 | Zimmer 3       | 13,98 m <sup>2</sup> |
| 14 | Bad            | 7,48 m <sup>2</sup>  |
| 15 | Galerie        | 15,08 m <sup>2</sup> |

**Wohnnutzfläche GESAMT:** 134,83 m<sup>2</sup>

|                     |          |                      |
|---------------------|----------|----------------------|
| <b>Freiflächen:</b> |          |                      |
| 16                  | Terrasse | 29,35 m <sup>2</sup> |
| 17                  | Terrasse | 11,02 m <sup>2</sup> |

**Allgemeinflächen:**  
Stiegenhaus 18,36 m<sup>2</sup>

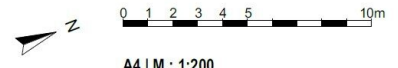


#### Lichte Raumhöhen 1.DG

Aufenthaltsräume: i. Mittel 2,60 m  
Nebenzimmer / Bäder: 2,44 m | Nebenräume: 2,30 bzw. 2,50 m | Küche: i. Mittel 2,60 m

#### Lichte Raumhöhen 2.DG

Galerie: i. Mittel 2,30 m



A4 | M.: 1:200

## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine gut geschnittene und hochwertig ausgestattete TERRASSENWOHNUNG in bester Lage von Grinzing. Das moderne Gebäude mit nur 3 Wohneinheiten wurde 2022 energieeffizient gebaut und verfügt über eine Luftwärmepumpe Zentralheizung. Über einen barrierefreien Eingang gelangt man in ein helles Entrée und den Zugang zum Lift, im Keller befindet sich neben der Tiefgarage auch ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

### VERFÜGBAR AB JULI 2026

In wenigen Minuten zu Fuß erreicht man das Zentrum von Grinzing mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten. Mit der Straßenbahnlinie 38 gelangt man bequem ins Stadtzentrum.

### RAUMAUFTEILUNG:

1. EBENE: Entrée, Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Küche, **drei Schlafzimmer** (alle mit Ausgang auf eine Terrasse), begehbare Garderobe, zwei Bäder (eines davon mit WC, eines mit separatem WC), Gäste-WC, Abstellraum

2. EBENE: Galerie (ca. 15m<sup>2</sup>), die sich ideal als Home Office nutzen lässt

### AUSSTATTUNG:

- Parkettböden & Steinfliesen
- komplett ausgestattete Küche (MIELE Geräte)
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe/Zentralheizung)
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- elektrische Außenjalousien

- Sonnenmarkise
- Heizungskonto mtl. € 121,35 inkl. 20% USt
- Warmwasserkonto mtl. € 111,23 inkl. 10% USt
- Kaltwasserkonto mtl. € 123,75 inkl. 10 % USt

**Ein Garagenstellplatz ist verpflichtend mit anzumieten**, ein Zweiter kann optional angemietet werden.

Die Miete für einen herkömmlichen Stellplatz beträgt 200,00 € zzgl. 25,00 € BK plus 20 % USt.

Die Miete für einen Stellplatz mit einer E-Ladestation beträgt 235,00 € zzgl. 25,00 € BK plus 20 % USt.

#### **BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMENS IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

---

ROOFTOP APARTMENT IN BEST LOCATION OF GRINZING | 3 BEDROOMS | 2 BATHROOMS | INHOUSE PARKING

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

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap