

Wohnen im Grünen: Tolle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 17932

Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grellgasse 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	900,00 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann





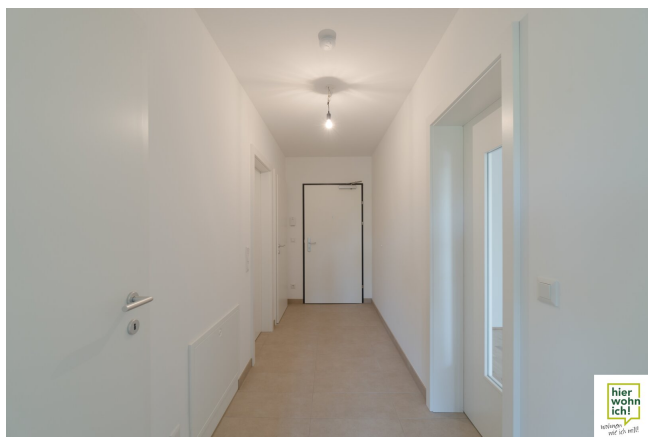
hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!





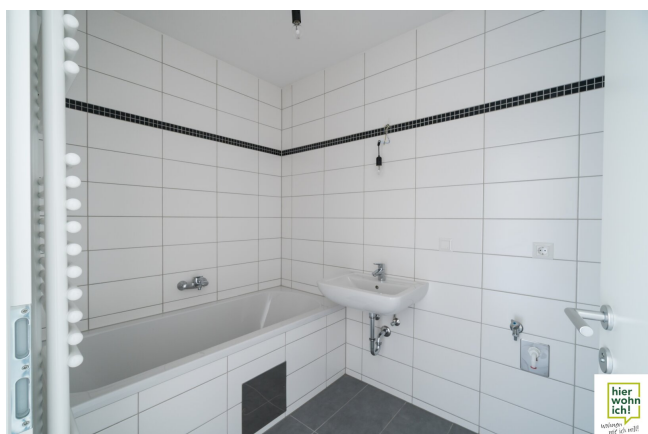
hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



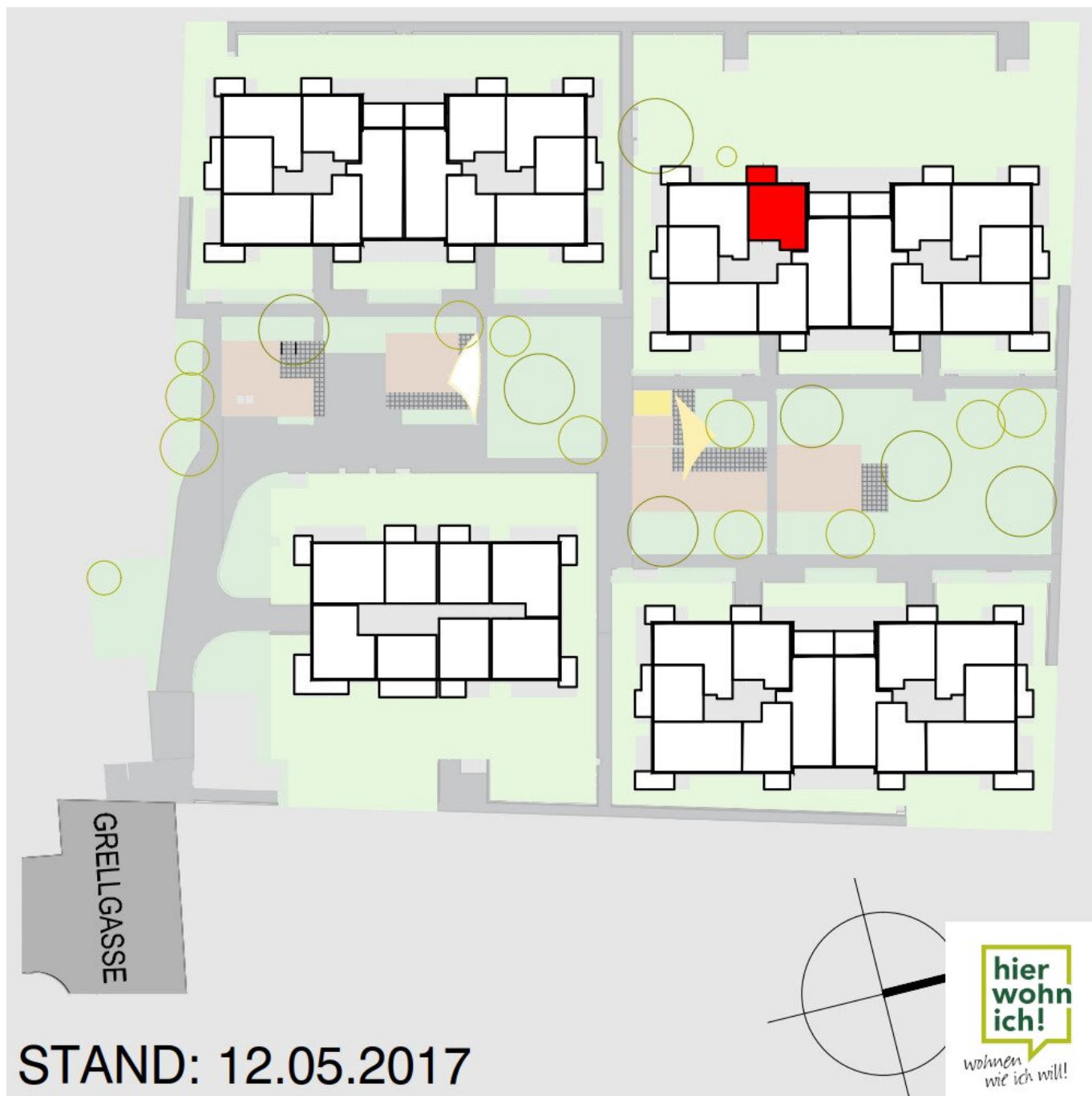
hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!

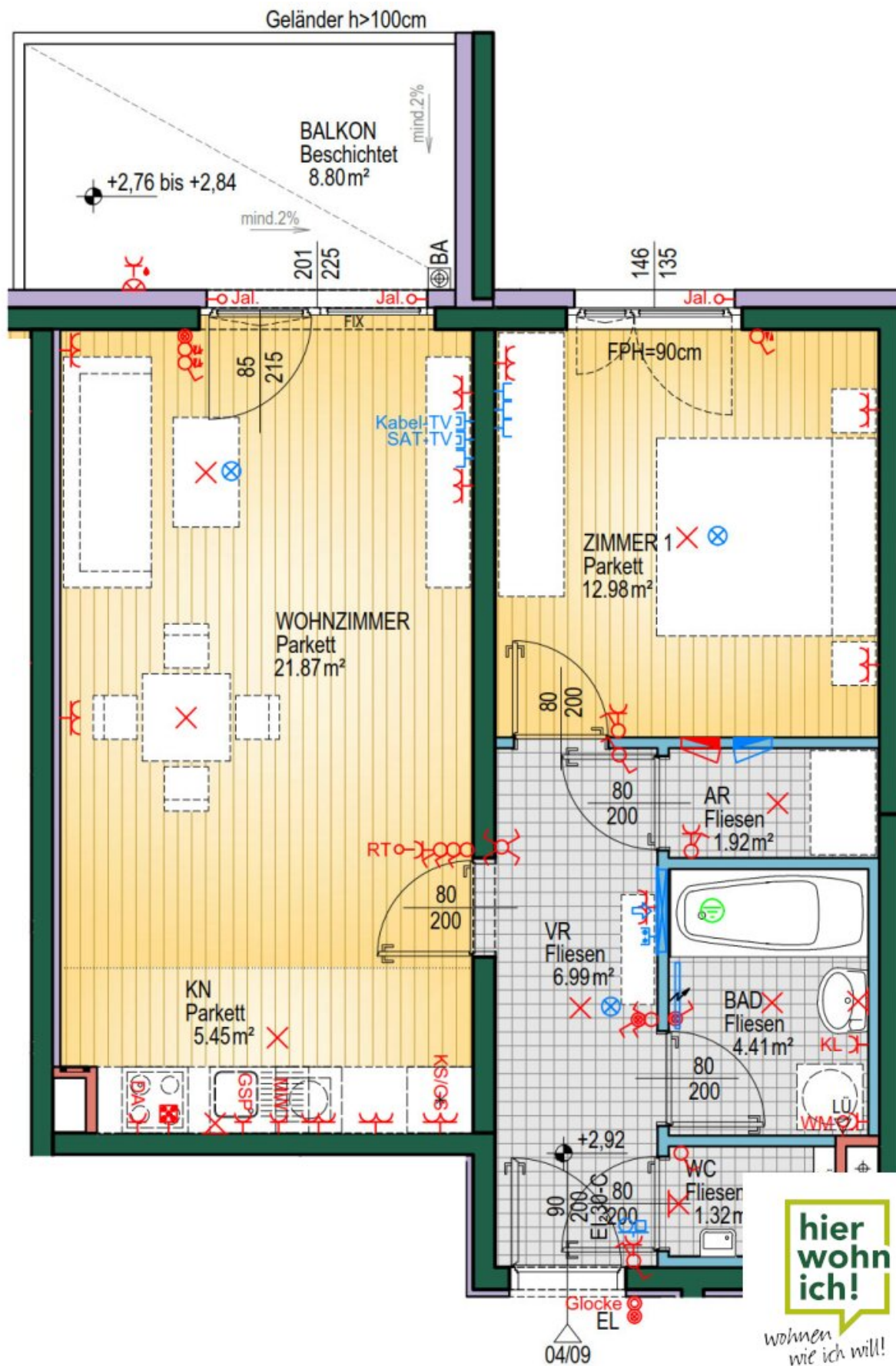


hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!









Objektbeschreibung

In der Grellgasse 7 im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf wurde ein familienfreundliches Wohnbauprojekt in nachhaltiger Niedrigenergiebauweise realisiert, das Urbanität mit dem begehrten „Wohnen im Grünen“ verbindet.

Die Wohnung

Insgesamt umfasst das Projekt 4 Baukörper, die barrierefrei erschlossen sind. Jede Wohnung ist durch den Aufzug der jeweiligen Stiege zu erreichen.

Die Wohnung selbst ist sehr gut aufgeteilt, die 54,94 m² sind optimal nutzbar. Die Wohnküche ist bereits mit einer Küche ausgestattet und hat einen Balkon mit etwa 8,8 m². Zusätzlich hat die Wohnung ein Kellerabteil mit etwa 4,23 m².

Fahrradräume sind im Kellergeschoss, Kinderwagenräume im Erdgeschoss verfügbar. Die Anlage hat auch einen großen Kinderspielfeldplatz.

Umgebung und Freizeit

In einer Entfernung von nicht einmal 5 Gehminuten befinden sich Filialen der Nahversorger Billa und Hofer. Eine Apotheke ist nur rund 300 m entfernt.

Die SCN ist nur knappe 10 Fahrminuten mit dem Auto entfernt.

Das Schul- und Kindergartenangebot ist ebenfalls sehr vielfältig. Ein Bundesreal- und Bundesrealschulstufengymnasium lässt sich in weniger als 10 Minuten Geh- oder 3 Minuten Fahrzeit mit dem Linienbus 32A erreichen. Eine Volksschule sowie ein Kindergarten und ein Hort sind in der näheren Umgebung situiert.

Der Eissalon Dolce Vita sowie einige Restaurants wie beispielsweise die Pizzeria Lignano sind fußläufig zu erreichen. Besonders erwähnenswert ist darüber hinaus die Nähe zur bekannten Heurigengegend Stammersdorf.

Das Freizeitangebot in der nahen Umgebung ist sehr variantenreich. Beispielhaft sind der Golfclub Marco Polo sowie der Josef-Grössing-Park, eine großzügige familienfreundliche Freizeitanlage und das Naherholungsgebiet Marchfeldkanal, das großartige Möglichkeiten zum Spazieren, Laufen und Fahrradfahren bietet, erwähnt.

Verkehrslage

Die Verkehrslage ist sehr ansprechend. Der Linienbus 32A hält nicht weit entfernt. Durch diesen ist die U1 Station Leopoldau, die eine direkte Anbindung zum Stadtzentrum von Wien gewährleistet, in einigen Minuten erreichbar.

Raumaufteilung:

- Zentraler Vorraum
- 1 praktischer Abstellraum
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- 1 separates WC mit Handwaschbecken
- 1 gemütliche Wohnküche (mit einer eingerichteten Marken-Einbauküche)
- 1 heimeliges Schlafzimmer
- 1 wohnlicher Balkon

Ausstattungs Highlights:

- moderne Architektur
- Küche bereits vorhanden

- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Kunststoff-Alu-Fenster und Fenstertüren mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- elektrisch bedienbare Außenrollläden
- einbruchshemmende WK III Wohnungseingangstüren
- Solaranlage (zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung)
- Gemeinschafts-SAT-Anlage

Kosten:

Gesamtmiete inkl. BK und USt.: € 990,00 (exklusive Strom, Wasser und Heizung)

Kaution: € 3.960,-

Die Kosten für Heizung, Wasser und Warmwasser betragen, je nach Bedarf, etwa 80,- pro Monat.

Verfügbar ab 1. April 2026

Haben Sie Fragen zu dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnic Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Herr Wolfram Wassermann

Telefon: +43 699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnic.at

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 <1.250m

Apotheke <1.075m

Klinik <3.050m

Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <225m

Universität <250m

Höhere Schule <4.425m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <1.225m

Geldautomat <1.225m

Post <2.175m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <325m

U-Bahn <1.975m

Straßenbahn <1.025m

Bahnhof <1.875m

Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap