

SONNIGE MAISONETTE MIT GARTEN & TERRASSE



Objektnummer: 3481

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	171,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	29,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 121,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Gesamtmiete	3.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.623,54 €
Kaltmiete	2.845,50 €
Betriebskosten:	221,96 €
Heizkosten:	133,43 €
USt.:	321,07 €
Provisionsangabe:	

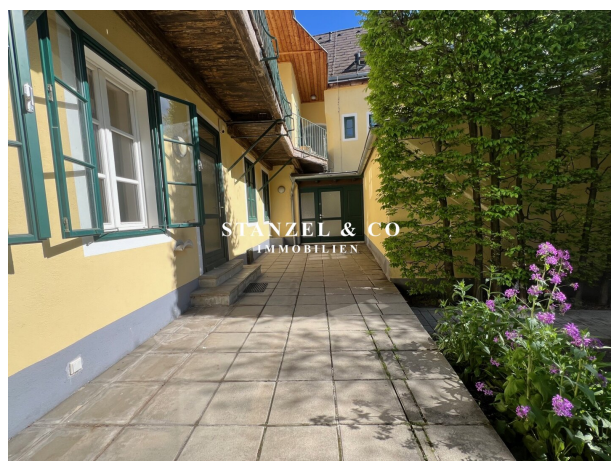
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Martina Schützenhofer

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien











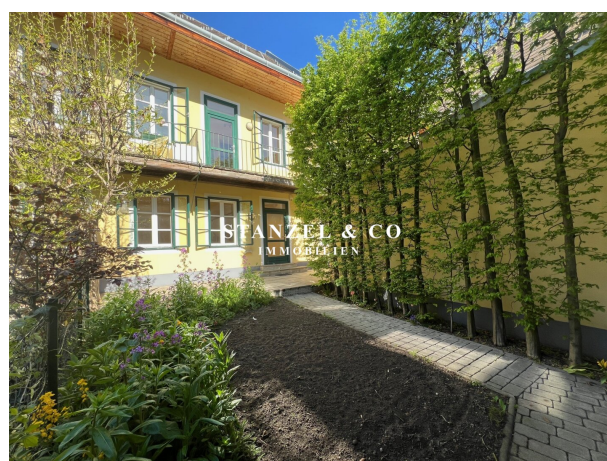










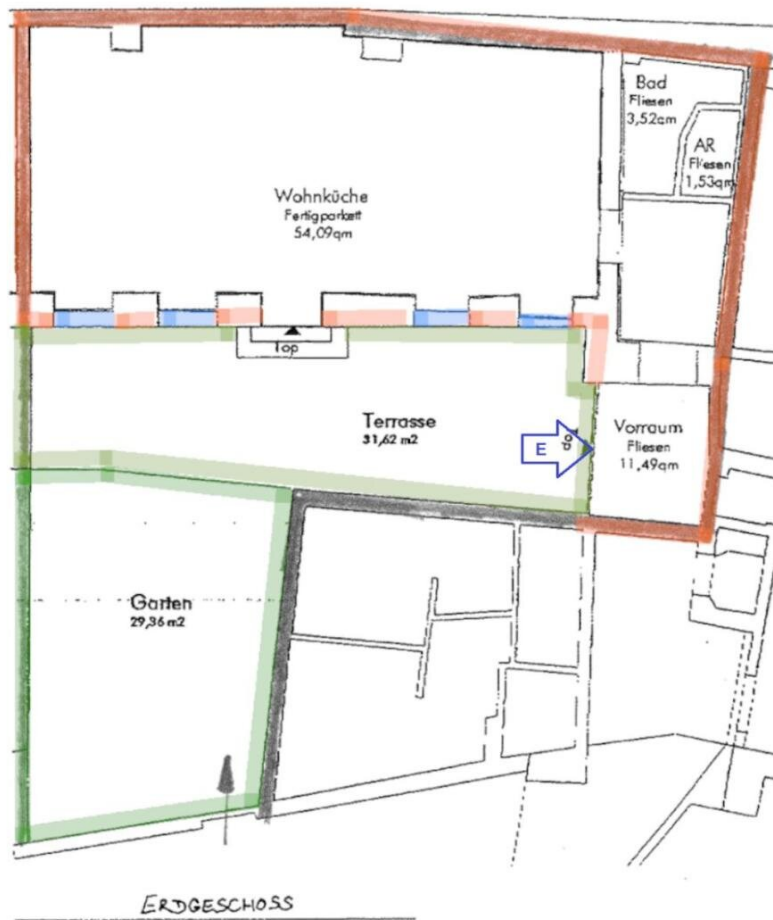




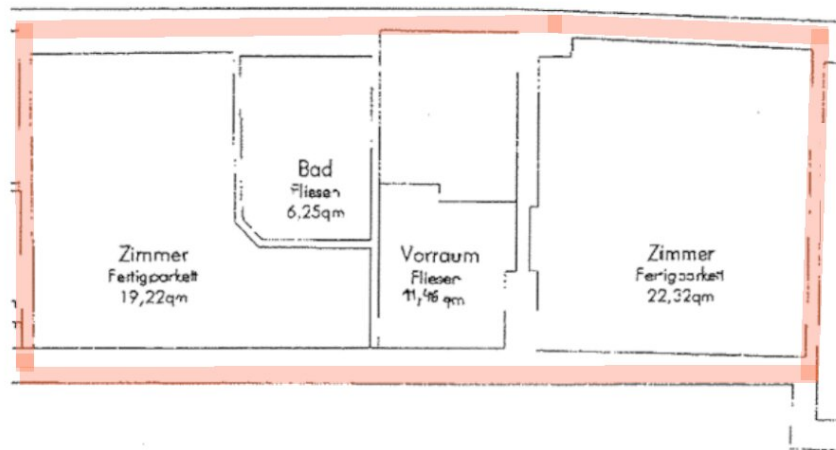
EG	Wohnküche/Wohnzimmer	54,09m ²
	Bad	3,52m ²
	Abstellraum	1,53m ²
	Vorraum	11,49m ²

Freiflächen	Terrasse	31,62m ²
	Garten	29,36m ²

Wohnnutzfläche	170,83m ²
Terrasse/Balkon	42,96m ²
Garten	29,36m ²
Kellerabteil	6,08m ²
PKW-Stellplatz	1



DACHGESCHOSS



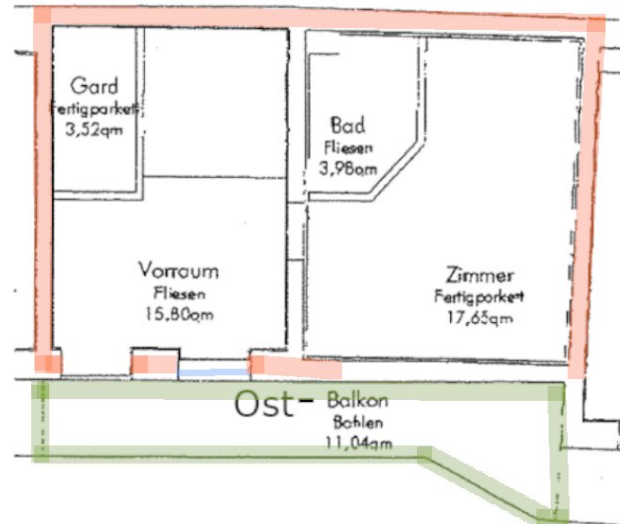
Dachgeschoss Zimmer
Bad
Vorraum
Zimmer

19,22m²
6,25m²
11,48m²
22,32m²



1. OBERGESCHOSS

1. Stock	Vorzimmer	15,80m ²
	Garderobe	3,52m ²
	Bad	3,98m ²
	Zimmer	17,65m ²
	Balkon	11,04m ²



Objektbeschreibung

MIT GANZ BESONDERER ATMOSPHERE IN BIEDERMEIERHAUS

Sonnendurchflutete, gartenseitige 170m² Maisonette mit 30m² Eigengarten, 32m² Ostterrasse und 11m² Ostbalkon in bester Grinzinger Lage

(BJ ca. 1898)

(Ostbalkon, Ostterrasse, Eigengarten, Wohnzimmer, Wohnküche, 3 Schlafzimmer, 3 Badezimmer, 3 WCs, begehbare Garderobe, Wirtschaftsraum, Kellerabteil & 1 PKW-Abstellplatz)

Bezugsdatum: ab sofort

EG: Über den eigenen ostseitigen 30m² Garten mit 22m² Terrasse gelangt man in das Vorzimmer - anschließend befindet sich das 54m² Wohnesszimmer mit offener Küche. Die Küche wird erneuert!

Des Weiteren gibt es ein Badezimmer und einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Spiegel, WC und Waschbecken versehen. Es gibt 2 Eingänge einerseits direkt durch den Garten in das Wohnesszimmer oder über das Vorzimmer.

1.Stock: Vom 16m² großen Vorzimmer, welches als kleiner Arbeitsplatz genutzt werden kann, mit 11m² Ostbalkon, gelangt man in das grünseitige Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Anschließend befindet sich ein Badezimmer und es gibt eine begehbare Garderobe.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine elektrische Entlüftung, WC, Waschbecken und einen Spiegel.

DG : Im Dachgeschoss befinden sich 2 ostseitige Schlafzimmer mit schönem Grünblick - diese sind 22m² und 19m² groß, eines davon verfügt über einen großen Kasten und eine Klimaanlage. Weiters gibt es auf dieser Ebene ein Badezimmer, welches über eine Glasdusche, eine Wanne, einen Spiegel, ein Waschbecken, ein WC und ein Fenster verfügt.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** und ein **PKW-Abstellplatz** zugeordnet.

[HIER GEHTS WEITER ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG](#)

Infrastruktur: Gute Anbindung mit dem Bus 38A zur U-Bahn U4 (Station Heiligenstadt) -

auch die Straßenbahnlinie 38 ist in wenigen Schritten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine große Auswahl an Top Lokalen und Heurigen. In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Gourmet Spar, ein Billa, ein Bipa, eine Trafik und eine Apotheke. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie rund um den Grinzinger Platz. Ebenfalls gute Anbindung mit dem Bus auf den Cobenzl und Kahlenberg. Das Krapfenwaldbad befindet sich in der Nähe. Die herrliche Grünlage lädt zum Erholen und Spazieren im Grünen ein. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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 <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap