

Großzügige 4 Zimmerwohnung mit Südwestbalkon und Blick Richtung Grinzing



Objektnummer: 3531-1

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langackergasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	3.602,39 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.158,31 €
Betriebskosten:	243,60 €
Heizkosten:	95,42 €
USt.:	348,66 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Kundi

Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

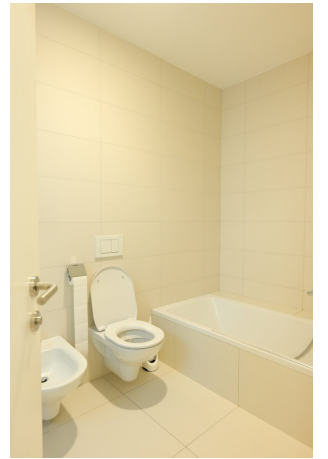
H +43 (0) 676 786 57 46





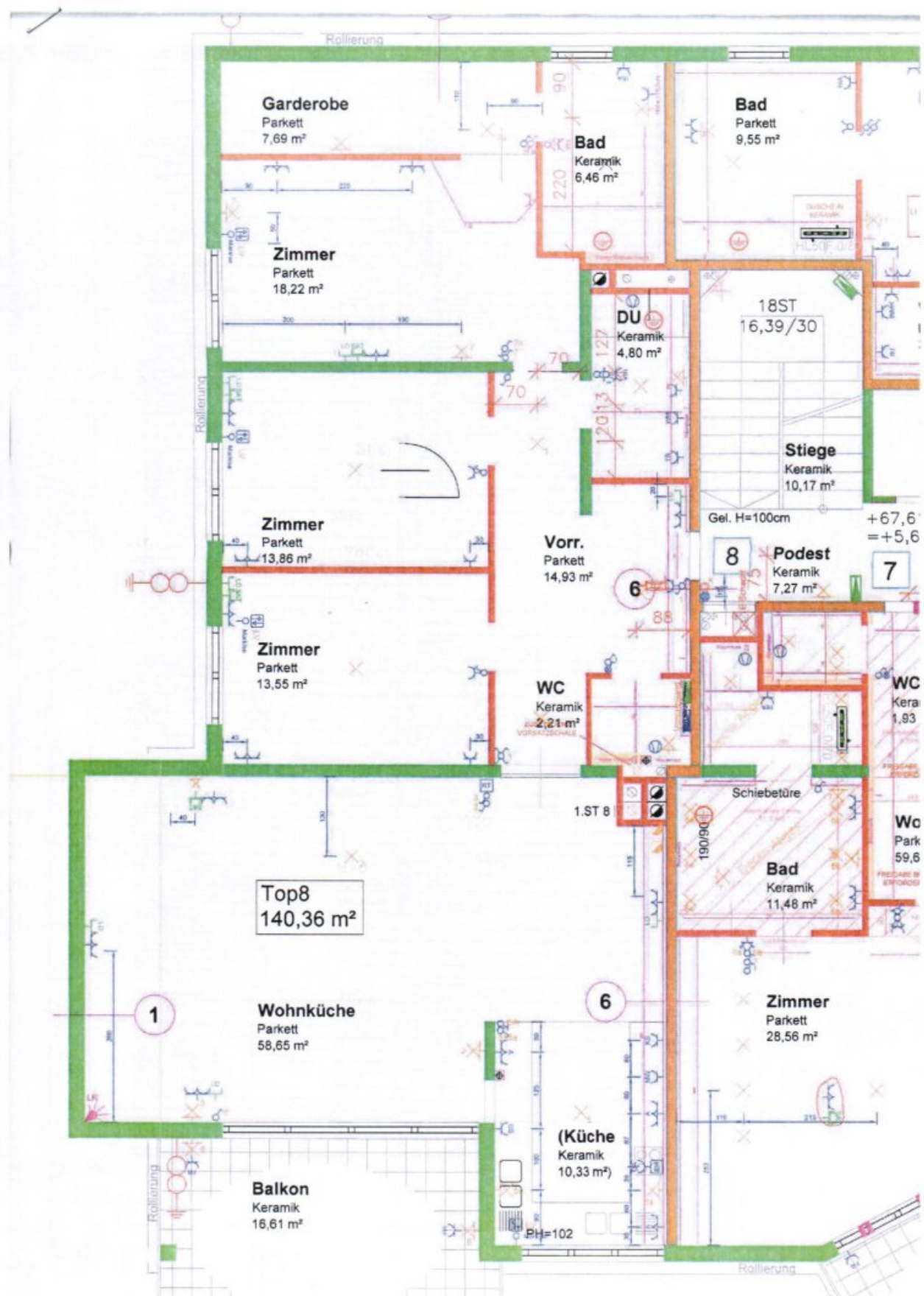












Objektbeschreibung

Lage:

Das Haus wurde 2014 erbaut und liegt im bekannten Heurigen- und Weinort Grinzing. Grinzing bietet mit seinen zahlreichen Heurigen und Restaurants für jeden Geschmack etwas. Aber auch die notwendigsten Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im nur 450 m entfernten Ortskern vorhanden. Der nahe Cobenzl, sowie auch der Kahlenberg und das sog. Krapfenwaldl, bieten zusätzlich ein reichhaltiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten und Raum zur Erholung.

Die Wohnung ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Autobusstation der Linie 38A befindet sich in nur ca. 2-3 Gehminuten Entfernung. Mit diesem kommen Sie bequem in nur ca. 12 Fahrminuten zur U4 Station Heiligenstadt. Ebenso führt die Straßenbahn-Linie 38 in nur ca. 25 Minuten unkompliziert direkt in die Wiener Innenstadt.

Wohnung:

Die sehr helle und freundliche 4 Zimmerwohnung ist 140,36m² groß und besteht aus einem südseitig gelegenen, sehr großen Wohn-Esszimmer mit ca. 58m² mit einem daran angeschlossenen Südwestbalkon mit ca. 16,61m².

Die hochwertig ausgestattete, offene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und hat zudem ein sehr schönes Fenster, mit ebenfalls Blick in das Grün der Umgebung und das weitere Grinzing.

Der private Bereich besteht aus zwei Kinderzimmern, die ein gemeinsames Bad besitzen, sowie einem Master-Bedroom, an den auch ein praktischer Schrankraum sowie ein eigenes Bad mit Badewanne angeschlossen ist. Alle Schlafzimmer sind extrem ruhig.

Im großzügigen Eingangsbereich ist zusätzlich ein davon getrenntes Gäste-WC vorhanden.

Auch ein eigener Garagenstellplatz und ein geräumiges Kellerabteil sind vorhanden!

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und kann ab dem 1.10.2025 bezogen werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <450m

Klinik <575m
Krankenhaus <1.425m

Kinder & Schulen

Schule <675m
Kindergarten <500m
Universität <1.100m
Höhere Schule <950m

Nahversorgung

Supermarkt <475m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige

Geldautomat <1.225m
Bank <475m
Post <450m
Polizei <1.175m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <1.625m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <1.400m
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap