

GRINZING | Modernes Haus für eine glückliche Familie



Garten | Hausansicht

Objektnummer: 1609/47108

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---|
| Adresse | Rudolf-Kassner-Gasse |
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien,Döbling |
| Baujahr: | 1972 |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 120,00 m ² |
| Nutzfläche: | 182,24 m ² |
| Zimmer: | 3,50 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 250,00 m ² |
| Keller: | 62,67 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 68,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,89 |
| Kaufpreis: | 1.350.000,00 € |
| Heizkosten: | 215,00 € |
| USt.: | 43,00 € |
| Infos zu Preis: | |

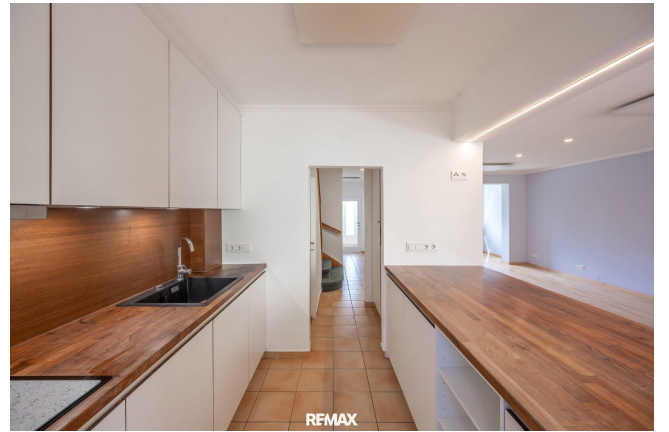
Jährliche Kosten: Strom: € 3.084,26, Grundsteuer: € 551,67, Wasser € 981,24, Winterdienst: € 350,72

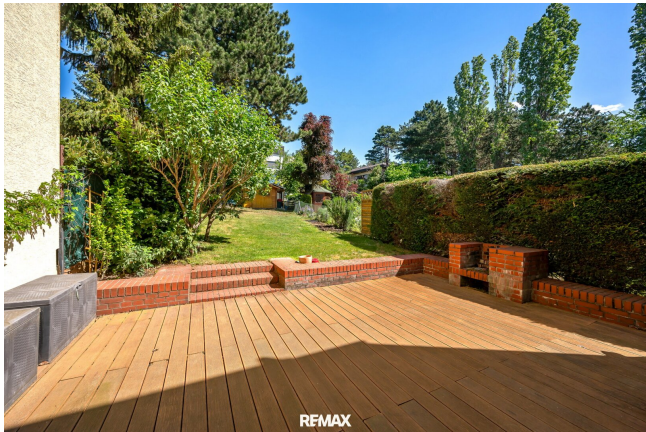
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









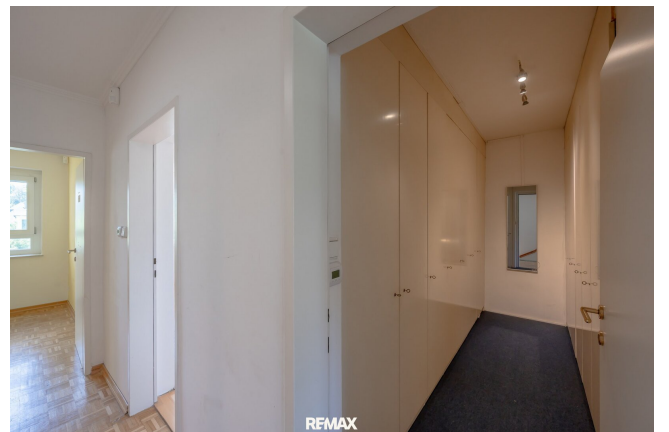
REMAX

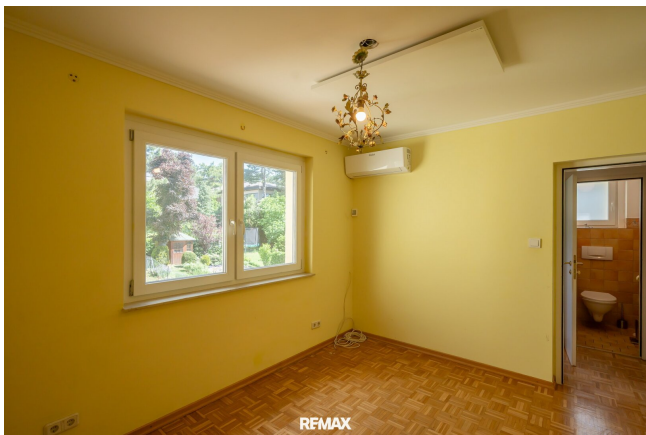


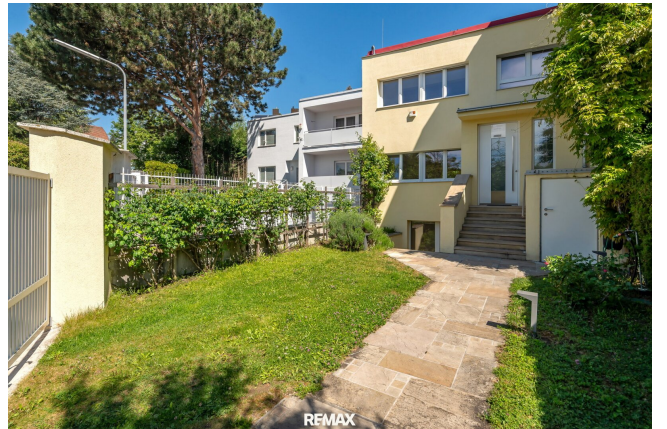
REMAX

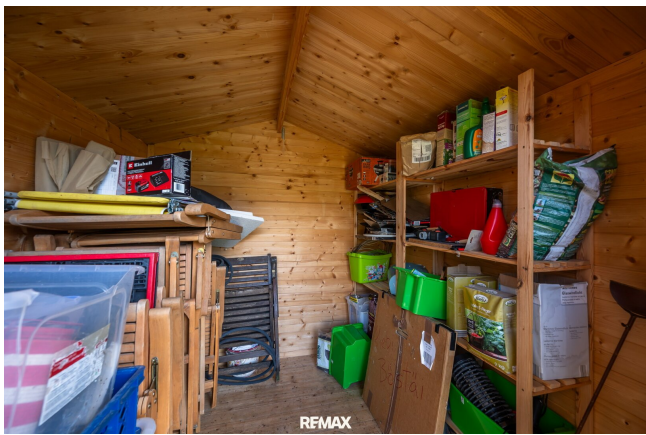


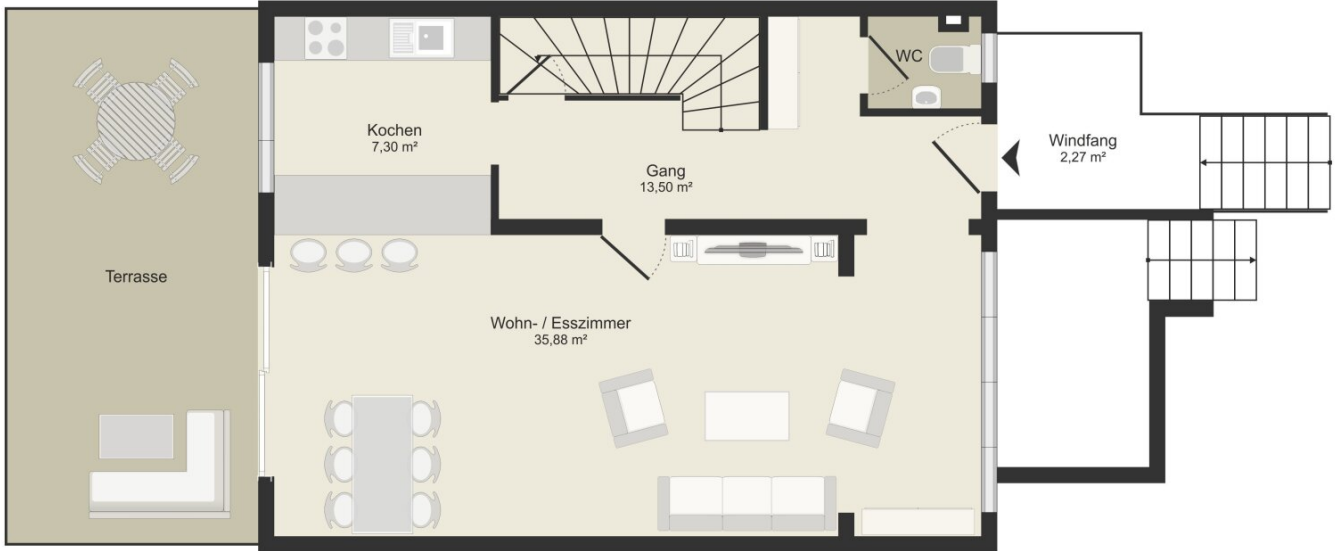
REMAX





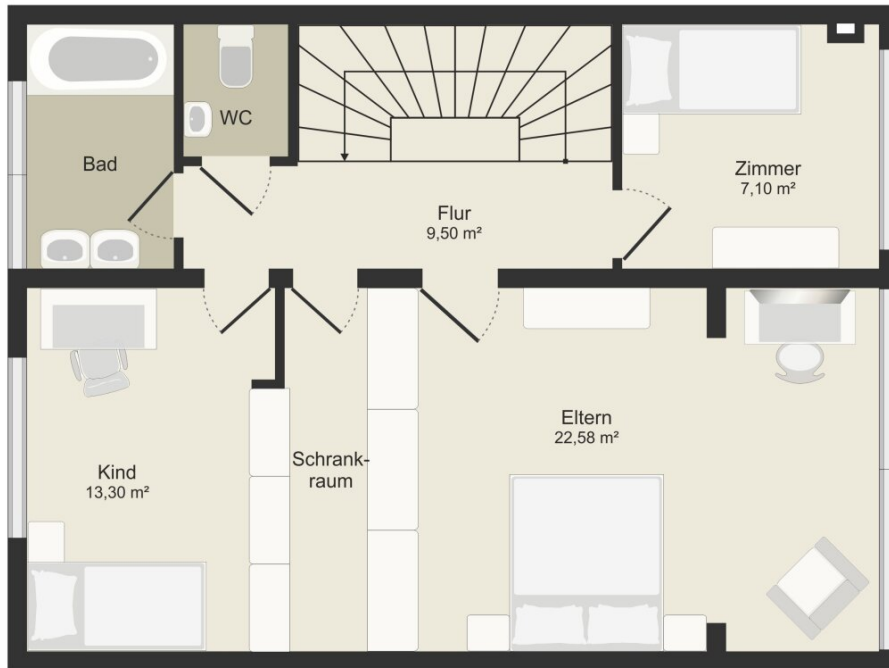




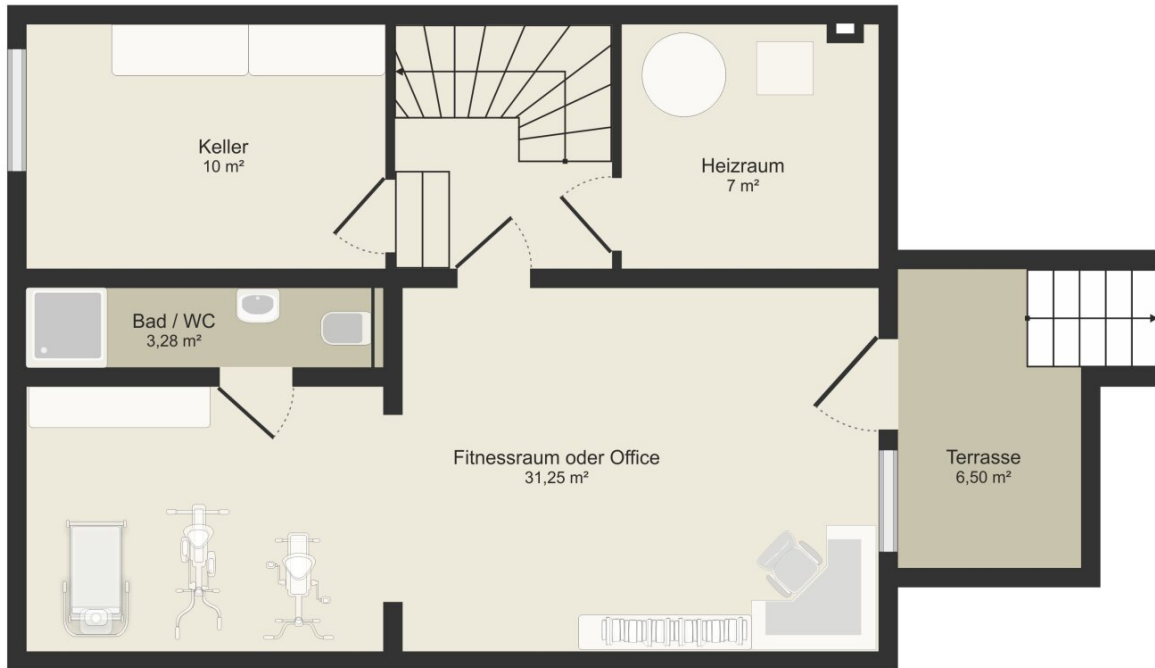


Erdgeschoss

REMAX



Obergeschoss



Kellergeschoss

REMAX

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Ruhige Wohnlage in Döbling - Grinzing, Nahe der Langackergasse
- Modernes Haus in gekuppelter Bauweise, Baujahr ca. 1970 - laufende Instandhaltung und Modernisierung:
- 2019 thermisch saniert: Außendämmung, Fenster und Türen im Erdgeschoss und Obergeschoss und die Elektrik wurden erneuert.
- Wunderschöner Garten, ca. 170 m² und Vorgarten, ca. 90 m², liebevoll begrünt
- Ca. 120 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf:
- Großzügiger Wohnbereich, ca. 36 m² mit halboffener Küche, ca. 7,50 m²
- 2,5 Zimmer im Obergeschoss, Schrankraum, Badezimmer mit Fenster
- 2 Bäder - 3 Toiletten
- Wohnkeller mit Nutzung als Office/Fitnessraum und Ausgang in den Vorgarten
- PKW-Stellplatz im Vorgarten
- Fahrradschuppen
- 2018 Umrüstung auf Infrarotheizung
- Photovoltaikanlage

- Alarmanlage
- E-Ladestation

Die ausführliche Beschreibung

In einer ruhigen Wohnstraße in Grinzing, in der Rudolf-Kassner-Gasse, befindet sich dieses schöne Haus mit Garten. Die Lage spricht vor allem Paare oder Familien mit einem Kind an, die gerne in einer grünen und sicheren Wohngegend leben möchten und gleichzeitig die gute Infrastruktur Döblings schätzen.

Das Haus wurde in gekuppelter Bauweise ca. 1970 errichtet. Über die Jahre wurde die Liegenschaft laufend instand gehalten und modernisiert: 1987 wurden die ehemaligen Loggien im Wohnbereich sowie im Obergeschoss geschlossen und dadurch die Wohnfläche erweitert. 2018 erfolgte die Umrüstung auf **Infrarotheizung**, zusätzlich wurde eine **Photovoltaikanlage** installiert. 2019 wurde das gesamte Haus **vollständig und thermisch saniert**: vollständige Außendämmung, alle Fenster und Türen im Erdgeschoss und Obergeschoss und die Elektrik wurden erneuert. Insgesamt präsentiert sich die Doppelhaushälfte in einem **zeitgemäßen technischen Zustand**.

Die **Raumaufteilung** ist **praktisch** und **familienfreundlich** gestaltet:

Im **Erdgeschoss** befinden sich der Windfang/Eingangsbereich, der Wohnbereich mit halboffener Küche, ein separates WC sowie der Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Im **Obergeschoss** stehen drei Zimmer, ein Schrankraum, ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne mit Regendusche und ein separates WC zur Verfügung.

Keller: Besonders hervorgehoben ist ein ca. 31 m² Raum mit Tageslicht und Ausgang auf eine kleine Atriumterrasse, der derzeit als Office und Fitnessraum genutzt wird und vielseitig nutzbar ist. Zusätzlich steht eine Dusche/WC zur Verfügung. Ergänzt wird das Kellergeschoss durch einen weiteren ca. 10 m² Abstellraum sowie den Heizraum. Der Keller ist sowohl über die Innenstiege als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar.

Im **Vorgarten** befinden sich ein **PKW-Stellplatz** sowie ein Fahrradschuppen.

Besonders angenehm ist die Kombination aus Garten, ruhiger Wohnlage und einer Größe, die für kleine Familien gut nutzbar und gleichzeitig überschaubar bleibt.

Lage

Die Rudolf-Kassner-Gasse befindet sich in einer beliebten Wohngegend des 19. Bezirks. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Nähe zur Langackergasse sowie zu Grinzing verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Gleichzeitig bieten die Weinberge, Spazierwege und Grünflächen in der Umgebung einen hohen Freizeitwert.

Eine Wohnlage für Menschen, die stadtnah wohnen möchten, aber nicht auf Ruhe und Grün verzichten wollen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap