

**Provisionsfrei: Klimatisiertes Dachgeschoss Maisonette
Apartment mit 2 Balkonen und großer Dachterrasse in
Bestlage von Grinzing! Garage verfügbar!**



Objektnummer: 4222

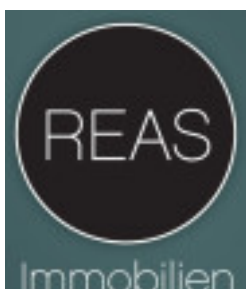
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	97,48 m ²
Nutzfläche:	97,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.281,55 €
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	2.074,14 €
Betriebskosten:	324,14 €
USt.:	207,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

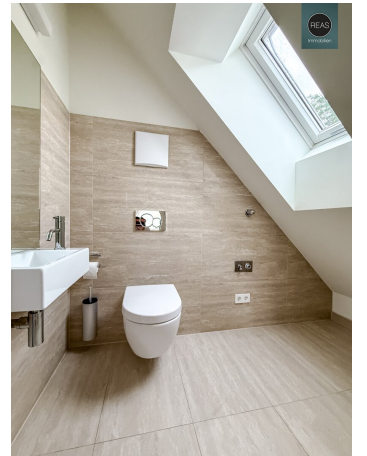






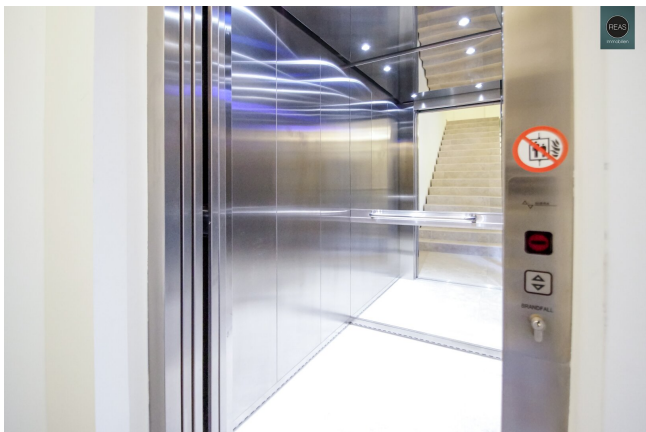


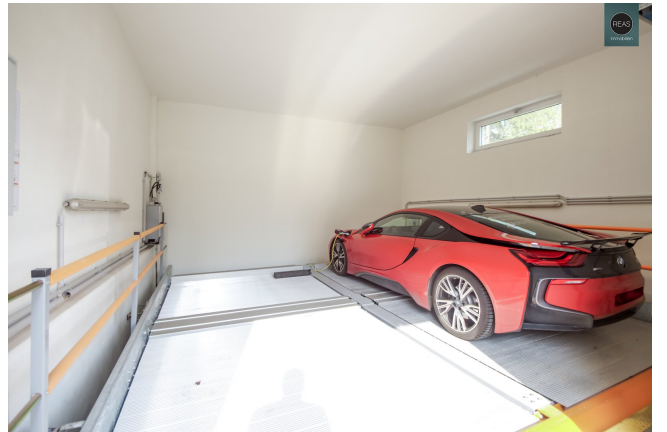








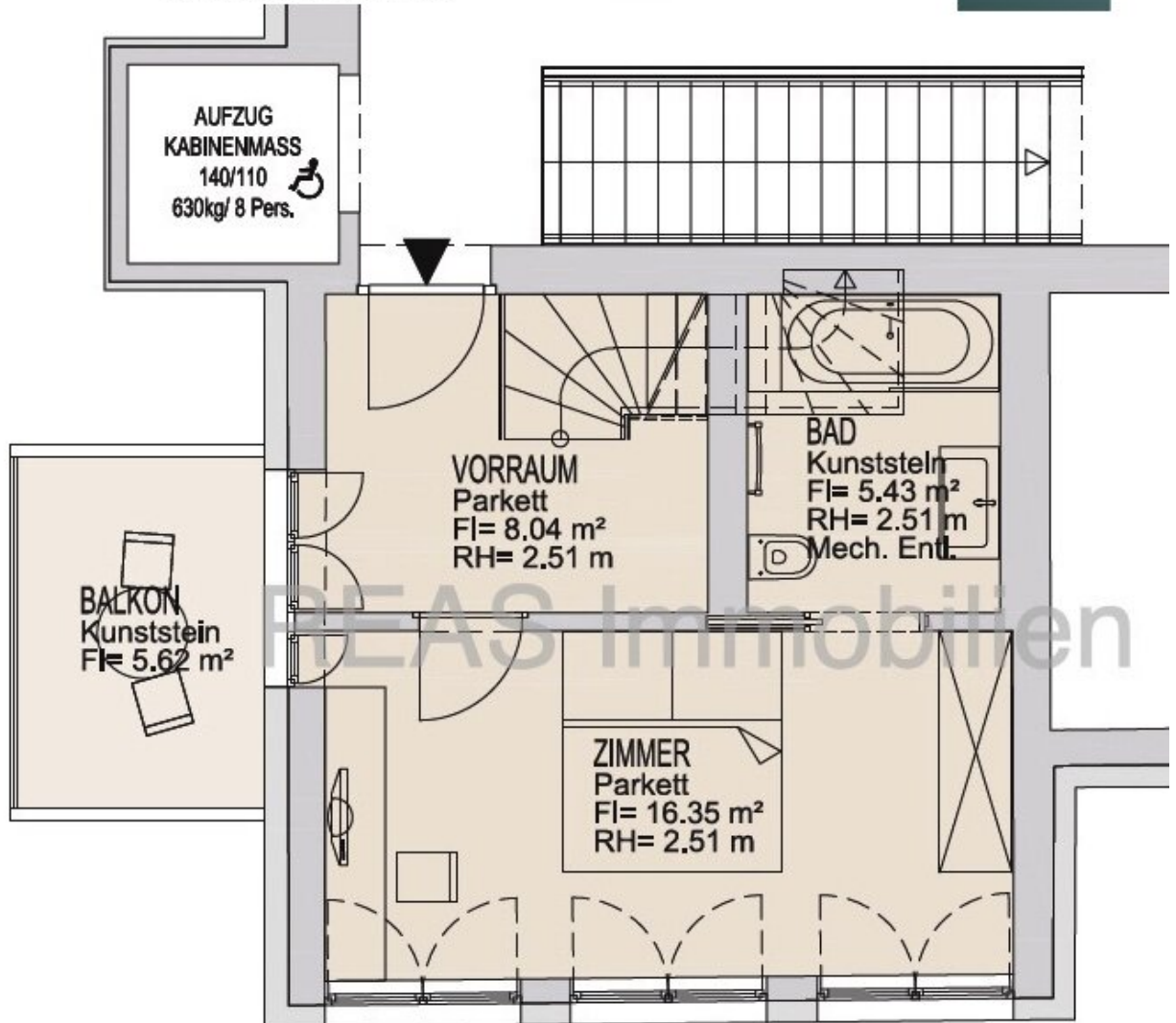






DG 1 Planskizze

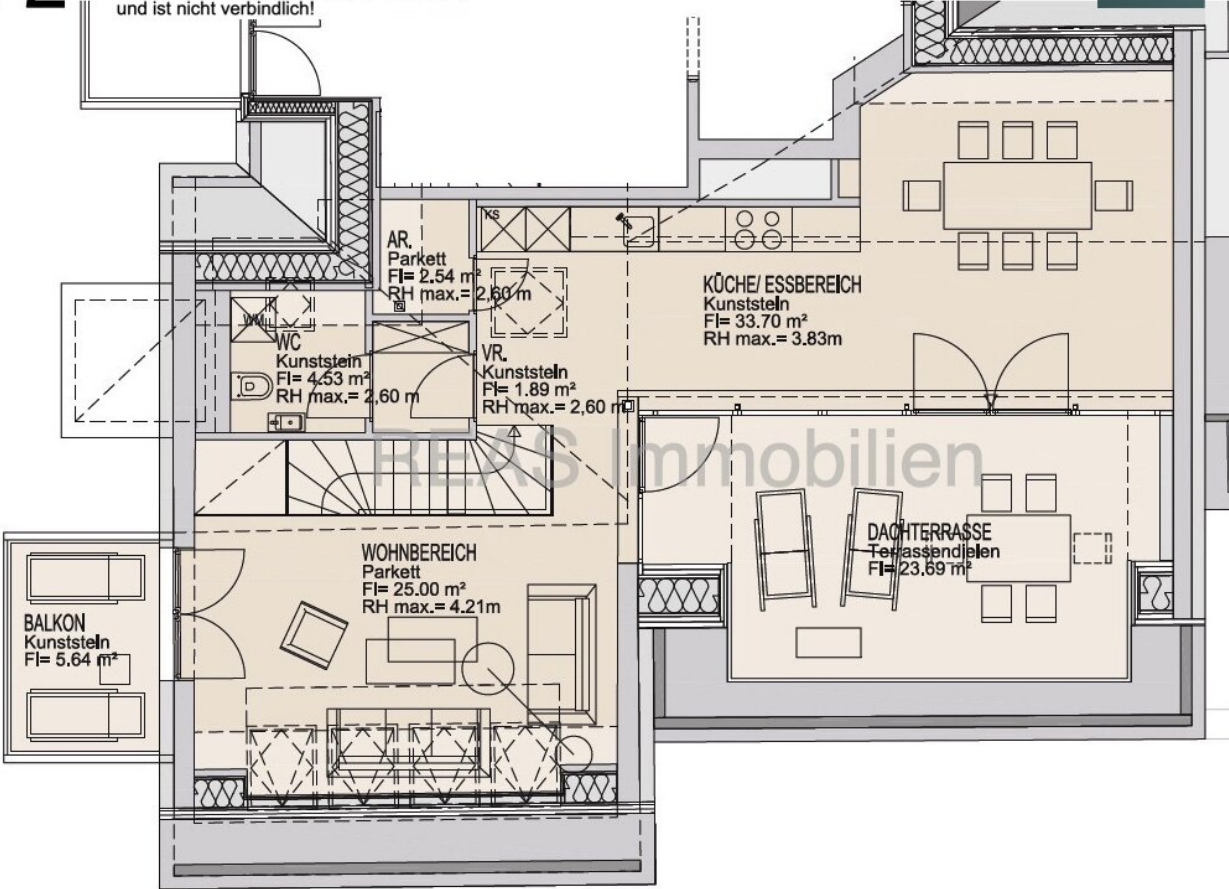
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



DG 2

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne Dachgeschoss - Maisonette - Wohnung mit 2 Balkonen und großer Dachterrasse. Das großzügige sowie bestens ausgestattete Apartment befindet sich in einem modernen Luxus-Apartmenthaus in Grinzinger Grünruhelage nahe der beliebten Bellevuewiese sowie dem Cobenzl!

Wohnen auf höchstem Niveau in einer der prestigeträchtigsten Lagen von Wien Döbling!

Das gegenständliche Maisonette Apartment ist mittels Lift erreichbar, verfügt über 2 Ebenen und weist die folgende Raumaufteilung auf:

Untere Ebene:

- 1 Entrée mit Platz für eine Garderobe
- 1 Balkon (Süd-Westseitig)
- 1 Großes Schlafzimmer
- 1 Bad mit WC, Badewanne, Waschbecken samt Unterschrank sowie einem Spiegelschrank
- 1 Treppe zur oberen Ebene

Obere Ebene:

- 1 Wohnbereich
- 1 Balkon (Süd-Westseitig)
- 1 Küchen- Essbereich mit komplett ausgestatteter Luxus - Einbauküche inkl. aller Geräte und Granit-Arbeitsplatte

- 1 Dachterrasse mit traumhaften Panorama - Blick. (Ostseitig)
- 1 Abstellraum/Speis
- 1 Vorraum/Schrankraum (klein)
- 1 WC mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 1 Einlagerungsraum im Keller (mit Lift erreichbar)
- 1 Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Keller (mit Lift erreichbar)
- 1 PKW Garage verfügbar: Konditionen noch zu besprechen. (Parklift mit den Maßen: Breite 250cm, Länge 510cm, Höhe oben max. 160cm, unten max. 170cm, Gewicht max. 2.000kg)

Zur äußerst hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem:

- Sehr hohe Raumhöhen (bis zu ca. 4,70m)
- Gegensprechanlage mit Bildschirm und Außenkamera
- Klimatisierung
- Sicherheits-Wohnungseingangstüre
- Maßgefertigte Holz-Alu-Fenster (3-fach Sonnenschutz und Wärmeschutzglas)

IPASOL-neutral, g-Wert 0,27 bis 0,33)

- Dachfenster sowie Beschattungen (elektrisch)
- Hochwertige Einbauküche mit allen Geräten (Kühlschrank/Tiefkühl, Backrohr, Herdplatte, Geschirrspülmaschine, Dunstabzug)
- Maßgefertigte Badezimmermöbel mit versenkbaren Spiegelkästen, Waschtischen mit Stauraum, diverse hochwertige Sanitärausstattungen
- Anschluss für Waschmaschine
- Maßgefertigte Holz-Innentüren mit erhöhtem Schallschutz
- Hochwertige Parkett- und Steinböden
- Glasspitzwand bei der Badewanne
- Fußbodenheizung
- Energiesparende und umweltfreundliche Erdwärmeheizung!
- 2 Süd-Westbalkone
- 1 Ost-Terrasse
- Garage verfügbar
- Uvm.

Nahversorgung:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Ein Billa sowie ein Spar Gourmet befinden sich ca. 3min. entfernt. Diverse Gastronomien in der näheren Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

In wenigen Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie 38, sowie die Buslinie 38A.

Individualverkehr:

Die wichtigsten Verkehrsachsen Wiens sind mit dem PKW schnell erreichbar. Der Wiener Gürtel ist über die Grinzinger Allee sowie die Billrothstraße gut erschlossen. Die Donauufer-Autobahn und die A22 erreicht man ebenfalls in wenigen Minuten. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Fahrminuten über die Lände entlang des Donaukanals erreichbar.

Miete exkl. Strom, Heizung sowie Warmwasser. Heizung mittels Erdwärmepumpe.

Betriebskosten Heizung derzeit: Brutto € 129,66 / Monat

Betriebskosten Warmwasser derzeit: Brutto € 67,91 / Monat

Befristete Vermietung: Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap