

## **2-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten und Terrasse!**



**Objektnummer: 91473**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oskar-Grisseman-Strasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	7,81 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiere	1.129,00 €
Kaltmiere (netto)	876,76 €
Kaltmiere	1.026,36 €
Betriebskosten:	149,60 €
USt.:	102,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer









# Objektbeschreibung

## **2-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten und Terrasse!**

Diese optimal geschnittene 2-Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoss und unterteilt sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Küchenzeile, ein separat begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Zudem verfügt die Wohnung über südseitigen Eigengarten mit großer Terrasse!

## **Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!**

## **Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:**

- Vollausgestattete EWE Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegensprechanlage

## **Das Haus verfügt über:**

- Tiefgaragenplätze
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteile
- Personenaufzug

## **Das Projekt und die Lage:**

Die Lage des Wohnhauses Oskar-Grissemann-Straße 11 besticht vor allem durch seine Vielfältigkeit. Neben Geschäften des täglichen Bedarfs und einer optimalen Infrastruktur befindet sich auch der Karl-Seidl-Park, sowie der Theresa-Tauscher-Park in unmittelbarer Nähe. In nur 20 Minuten erreicht man das Erholungs- und Freizeitgebiet Alte Donau und in 15 Minuten das Donauzentrum und das Citygate.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- U1 Aderklaaer Straße, Rennbahnweg
- Buslinie 27A, 29A, 31A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch gerechnet.

zzgl. Kaltwasser 20,35 EUR netto + USt. 2,04 EUR = 22,39 brutto

zzgl. Heizung 56,72 EUR netto + USt. 11,34 EUR = 68,06 brutto

zzgl. Warmwasser 42,27 EUR netto + USt. 8,45 EUR = 50,72 brutto

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.250m

Post <250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap