

## **Großzügig dimensionierte Terrassenwohnung in Grinzinger Grünruhelage**



**Objektnummer: 3865\_12**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Wohnfläche:</b>	148,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



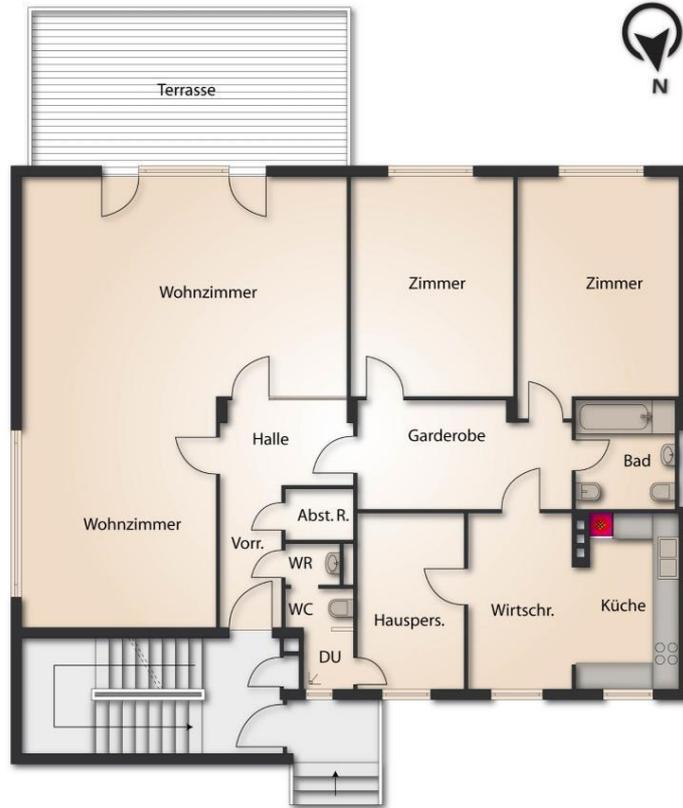
**Mag. Markus Martinek**

RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

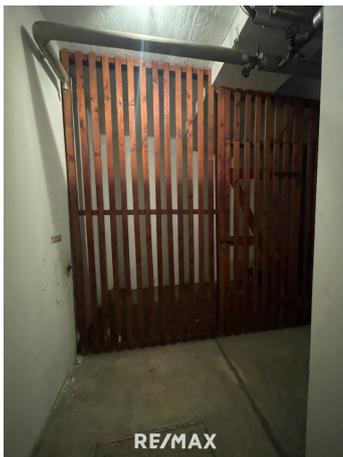
T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245

Gerne stehe ich Ihre Verfügung.

ermin zur







## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und exklusivsten Lagen Wiens, im charmanten Grinzing, befindet sich diese großzügige Wohnung mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 148,72 m<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus den 1960er Jahren und verfügt über eine zusätzliche Terrasse von 25,09 m<sup>2</sup>, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die solide Bausubstanz aus den 1960er Jahren bietet eine hervorragende Basis für eine stilvolle Modernisierung. Die ruhige Lage in der Sandgasse garantiert ein angenehmes Wohngefühl. Gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe. **Raumaufteilung:** -Vorraum -Badezimmer mit WC und Dusche -Abstellraum -Wohnzimmer -Zimmer 1 -Zimmer 2 -Garderobe -Zweites Badezimmer -Küche mit Essbereich -Zimmer 3 (Hauspersonalzimmer) Der derzeitige Eigentümer hat für die Sanierung des Gebäudes seinen Anteil von ca. EUR 82.000 im Sommer 2024 zur Gänze ausbezahlt, um die monatliche Vorschreibung der Wohnung geringer zu halten. Dies stellt für den zukünftigen Eigentümer einen wesentlichen Mehrwert dar. Monatliche Vorschreibung (ab 3/2025): EUR 452,14 WE-Rücklage EUR 151,76 Betriebskosten EUR 273,07 Netto gesamt EUR 424,83 10% USt EUR 27,31 ----- Summe EUR 452,14 Die Wohnung wird komplett leer geräumt verkauft. **Infrastruktur: Kindergarten:** Kinder in Wien (341 m) Keine Namensinformation, Paradisgasse 52, 1190 Wien (698 m) Städtischer Kindergarten (847 m) Kinderfreunde (1,22 km) Kindergarten Schulsteig (1,45 km) Städtischer Kindergarten und Hort Gräfweg (1,52 km) **Schulen:** Schwedische Schule in Wien (655 m) Volksschule Mannagetttagasse (674 m) Neulandschule Grinzing (691 m) hlw19 Straßergasse (730 m) Lycée Français de Vienne (731 m) Vienna Bilingual Primary School (901 m) NMS Oskar-Spiel-Gasse (1,17 km) Bundesgymnasium & Bundesrealgymnasium GRG 19, Billrothstraße 73, 1190 Wien (1,30 km) Volksschule Flotowgasse (1,33 km) Volksschule Windhabergasse (1,51 km) **Universität/Hochschule:** Sales Manager Akademie (816 m) Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (939 m) **Restaurants:** Ristorante Francesco, Grinzinger Straße 50, 1190 Wien (277 m) Heuriger Feuerwehr Wagner, Grinzinger Straße 53, 1190 Wien (279 m) Bach-Hengl (301 m) Liebstöckl, Sandgasse 12, 1190 Wien (269 m) Heuriger Hans Maly, Sandgasse 8, 1190 Wien (303 m) L'Osteria (359 m) Ninos (512 m) Heurigenschank "Zum Berger", Himmelstraße 19, 1190 Wien (594 m) Coolinaria, Cobenzlgasse 30, 1190 Wien (687 m) l'autentico (690 m) Müllers Heuriger & Weingut, Wien (742 m) Neuland. Wirtshaus, Cobenzlgasse 5, 1190 Wien (742 m) Martin Sepp, Cobenzlgasse 34, 1190 Wien (723 m) Gerstners Landhaus, Himmelstraße 16, 1190 Wien (783 m) **Arzt:** Dr. Gertraud Deecke (407 m) Dr. Helga Richter (432 m) Eduard Auff (486 m) Ärztezentrum (479 m) TCM - Zentrum für Traditionelle chinesische Medizin (626 m) Möglichkeitsraum - Institut f. systemische Beratung und Therapie (675 m) KiproV (856 m) Dr. Wrabetz, Grinzinger Allee 5-9, 1190 Wien (942 m) Medizinisch-diagnostisches Labor Doktor Dostal, Saarplatz 9, 1190 Wien (987 m) Neurochirurg- Dr. Hans Peter Hammerer, Grinzinger Straße 117, 1190 Wien (1,02 km) Dr. Ursula Stastny, Traklgasse 8, 1190 Wien (1,04 km) **Apotheke:** Grinzinger Apotheke, Cobenzlgasse 10, 1190 Wien (475 m) Apotheke "Zum Weinberg", Keine Adressinformation

(577 m) **Supermarkt:** Billa (421 m) Spar Gourmet (494 m) SPAR Gourmet (746 m) Spar Gourmet, Sieveringer Straße 2, 1190 Wien (1,06 km) Billa, Sieveringer Straße 4-10, 1190 Wien (1,08 km) Billa, Silbergasse 10-12, 1190 Wien (1,12 km) Hofer, Obkirchergasse 35, 1190 Wien (1,19 km) Denn's Bio (1,19 km) Billa (1,20 km) etc. Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich! Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbucheintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.