

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 3979

# Helle 1-Zimmer Wohnung mit 7m<sup>2</sup> LOGGIA auf der Grinzing Allee, Nähe Sieveringer Straße



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

+43 1 5952180

+43 6609994999

office@brehm.at

## Helle 1-Zimmer Wohnung mit 7m<sup>2</sup> LOGGIA auf der Grinzinger Allee, Nähe Sieveringer Straße



### Lage

Das Haus liegt nahe der Sieveringer Straße und der Obkirchergasse auf der Grinzinger Allee.

### Beschreibung

Die **35<sup>2</sup> große Wohnung** befindet sich im **1. Liftstock** eines ca. 1990 erbauten Hauses. Die Wohnung ist **Richtung Osten (Straßenseitig)** auf die Grinzinger Alle orientiert. Die Wohnung verfügt über kein direktes Vis-avis, ist daher hell und gelang auf 5 Jahre befristet zur Vermietung.

### RAUMAUFTeilUNG:

Vom Vorraum mit Stauraum aus gelangt man in das Badezimmer mit WC sowie den 28m<sup>2</sup> großen Wohnraum. Über den Wohnraum gelangt man weiters in die Kochnische mit Fenster sowie die über 7m<sup>2</sup> große Loggia.

### AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.**

**Bad:** Badewanne, Waschbecken, Spiegel, Schrank, WC, kein Fenster, kein Waschmaschinenanschluss (Waschküche unten im Haus)

**Küche:** Ober- & Unterschränken, Herd, Kühlschrank, kein Geschirrspüler

Die Wohnung verfügt über keinen Waschmaschinenanschluss, eine Waschküche mit 2 Waschmaschinen sowie einem Trockner befindet sich jedoch im Keller.

Sat-/Telekabel + Telefonkabel, **7m<sup>2</sup> Loggia**, Parkettboden

## LAGE HAUS:

Das Haus liegt **nahe der Sieveringer Straße und der Obkirchergasse** auf der **Grinzinger Allee**.

**Infrastruktur:** Durch die Sieveringer Straße und die Nähe zur Obkirchergasse ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben; in unmittelbarer **fußläufiger** Umgebung befinden sich **Supermärkte** (Hofer, Billa, Merkur, Denn's Biomarkt,..), zahlreiche Restaurants sowie Cafés für den täglichen Bedarf. Die nächste Parkanlage mit Spielplatz ist knapp 5 Gehminuten entfernt, der nächste Park (Strauß-Lanner-Park) ist in 2 Gehminuten erreicht.

**Verkehrsanbindung:** Die **nächste Straßenbahnstation der Linie 38 befindet sich ebenfalls nur 3 Gehminuten entfernt**. Mit ihr gelangt man in ca. 20 Minuten direkt zum Schottentor, das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist somit öffentlich in knapp 30 Minuten erreichbar.

## Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befinden sich ein Lift sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, welcher über ein paar wenige Stufen erreichbar ist. Mit der Wohnung mitvermietet wird ein Kellerabteil. Im Haus befinden sich außerdem eine **Sauna**, sowie ein kleiner Fitnessraum. Außerdem gibt es einen kleinen **Gemeinschaftsgarten**, welcher Benutzt werden darf (Straßenseitig).

Mit der Wohnung wird ein Kellerabteil mitvermietet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 34,62 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 41,84 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
Loggiafläche:	ca. 7,22 m <sup>2</sup>	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	1. Etage		
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	gepflegt
Loggias:	1		

## Ausstattung

Boden:	Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz	Küche:	Einbauküche

## Preisinformationen

Gesamtmiete: auf Anfrage

## Weitere Fotos





## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	1.000 m
Klinik	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	2.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m
Geldautomat	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

