



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 179452

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Grellgasse

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

Wohnfläche: 73.07m²

Grundfläche: 81.76m²

Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer Balkon-Wohnung in neuwertiger Wohnanlage



DFi - Immobilienreuehand & amp; Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum Ankauf an:

Großzügig geschnittene 3-Zimmer Eigentumswohnung im Zweitbezug im 1. Stock in absoluter Hof-/Gartenruhelage

Die neue Wohnung befindet sich im 1. Stock mit Lift eines 2018 neu errichteten Wohnhauses und bietet auf knapp 82m² Gesamtfläche alles was das Herz begehrt.

Grundriss: Vorraum/Gang, Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper, separates WC mit Handwaschbecken, großes Wohnzimmer mit integrierter Küche (voll ausgestattet), 2 zentral begehbare Schlafzimmer, großer Balkon, Abstellraum

Die Küche ist eine moderne Regina-Einbauküche mit allen notwendigen Einbaugeräten (Herd samt Ceranfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug sowie Kühlschrank/Gefrierfach).

Durch die wunderbare Lage mit Ausrichtung in den Innenhof/-garten ist die Wohnung absolut ruhig und hell zu bezeichnen.

Alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet; in den Sanitärräumen befindet sich ein klassischer Fliesenboden.

Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer modernen Fernwärmeheizung (Fußbodenheizung).

Ein Kellerabteil rundet dieses interessante Angebot ab.

Weiters befindet sich im Haus ein Fahrradabstellraum sowie ein Kinderwagenraum. Außerdem gibt es im Gemeinschaftsgarten einen großen Spielplatz.

Eine Tiefgarage steht ebenfalls bereit; Plätze können dort nach Verfügbarkeit bei Bedarf separat angemietet werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Buslinie 32A: ca. 2 Gehminuten entfernt (rd. 5 Fahrminuten zur Brünner Straße: Straßenbahnlinie 30 und 31)

Innerhalb von 7 Fahrminuten erreicht man die U1-Station Leopoldau sowie die Buslinie 29A

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und

kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit/Arzt	<	1.750m	Apotheke	<	1.250m
Klinik	<	3.000m	Krankenhaus	<	1.500m
Kinder	<	Schulen	Schule	<	750m
Kindergarten	<	250m	Universität	<	750m
Höhere Schule	<	4.250m	Nahversorgung	<	500m
Supermarkt	<	1.500m	Bäckerei	<	1.500m
Einkaufszentrum	<	2.000m	Sonstige	<	1.750m
Bank	<	1.750m	Geldautomat	<	1.750m
Post	<	2.000m	Polizei	<	1.750m
Verkehr	<	250m	U-Bahn	<	1.750m
Straßenbahn	<	1.500m	Bahnhof	<	1.500m
Autobahnanschluss	<	3.500m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap		

Eckdaten

Grundfläche: 81.76m²

Wohnfläche: 73.07m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

Zimmer: 3

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 104.22€

Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at