



Inserat ID: 135341

erstellt am : 13.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1680€

Straße: Grüngasse

1050 Wien,Margareten

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 84.42m<sup>2</sup>

## **GRÜNGASSE ? Stilvolle Maisonette mit sonniger Südterrasse ? Wohnen mit Charme und Funktionalität!**



Die Wohnung liegt in der Grüngasse, einer ruhigen Seitenstraße im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants. Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Naschmarkt, der zum entspannten Flanieren und Einkaufen einlädt. Der Standort besticht durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Erholungsmöglichkeiten bieten der Schlosspark Schönbrunn, der Haydnpark und der Alfred-Grünwald-Park, die schnell erreichbar sind.

Wohnfläche: ca. 84,42 m<sup>2</sup> + ca. 16,01 m<sup>2</sup> Terrasse + Kellerabteil, 3 Jahre befristet zu

mieten, Kündigungsfrist 3 Monate

Gesamtmiete: ? 1.680,- inkl. BK und USt.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem einladenden Vorraum samt Garderobe, einem praktischen Abstellraum sowie einem hellen, großzügigen Wohnzimmer. Die separate Küche, ein gemütliches Schlafzimmer und das Tageslichtbadezimmer mit Dusche sorgen für hohen Wohnkomfort. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt die Ausstattung.

Über den Innenflur führt eine Wendeltreppe zum Galeriebereich, der sich ideal als Home-Office, Gästeraum oder erweiterte Garderobe nutzen lässt und direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse bietet. Zusätzlich steht ein Einlagerungsraum im Keller zur Verfügung.

Stockwerkslage/Aufzug: 4. Stock - Dachgeschoss / JA

beziehbar ab voraussichtlich sofort

Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden, moderne Tischlereinbauküche mit Markeneinbaugeräten, hochqualitative Innentüren, hochwertige Sanitäreinrichtungen, Waschmaschinen Anschluss, Medienanschlüsse, Teilmöblierung, Klimaanlage.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: KEINE

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;250m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;750m  
Höhere Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;750m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;250m  
Straßenbahn &lt;750m  
Bahnhof &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;3.750m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 84.42m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1680€

Nebenkosten: 238.81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at