

# Coming home – traumhafte barrierefreie Gartenwohnung mit Terrasse absolute Ruhelage in einem rundum sanierten Altbauhaus mit Charme

Grimmgasse 6/1, 1150 Wien, Österreich  
barrierefreie Erdgeschoßwohnung mit Garten  
Nähe zur U4 & U3 – zwischen Wienzeile,  
nahe zum Schloss Schönbrunn und der Mariahilfer Straße



Wohnfläche: ca. 120,3 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 137,7 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: ca. 4,7 m<sup>2</sup>  
beziehbar ab 1.2.2023  
Wohnungseigentum zur Miete  
letzte Generalsanierung des Hauses 2017

#### **Hausausstattung:**

Keller, Personenaufzug, Kabel-/Satelliten-TV, Fernwärme,  
Fahrradraum, Abstellraum und Gartennutzung  
des Gemeinschaftsgartens

#### **Wohnung Top 1:**

4 Zimmer, 2 Bäder, 2 WC, Zentralheizung  
Wohnungszustand: vollsaniert, teilmöbliert, Küche, Esstisch,  
Einbaumöbel, Vitrine und Beleuchtung  
Garten - ca. 70 m<sup>2</sup>  
Terrasse - ca. 20,8 m<sup>2</sup>



Energieausweis - gültig bis 22.3.2025  
Heizwärmebedarf: B 30,1 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,02

Miete ab 1.2.2023 möglich  
Mietpreis nach Rücksprache

## **Detailbeschreibung:**

Komplett saniertes, schönes Altbauhaus mit großem Garten in Ruhelage mit optimaler Anbindung und Infrastruktur!

Das wunderschöne und charmante Altbauhaus in der Grimmigasse wurde rundum hochwertig saniert, teilweise Balkone angebaut, sowie das Dachgeschoss ausgebaut!

TOP 1 teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe, 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Dusche und WC, 1 Bad mit Badewanne, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, eine Küche mit Raumteiler zum großen Esstisch und einen schönen großen Wohnbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse und dem großen Garten im ruhigen Innenhof!

Extras: Sicherheitstüre, Fenster mit Dreifachverglasung, hochwertige Ausstattung, Vollwärmeschutz

## **Ausstattung der Wohnung:**

Fliesen, Parkett, Zentralheizung, großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche

Moderne Küche mit allen Geräten, Induktionsherd, Backrohr mit Dampfgarer, Mikrowelle, Kühlschrank und Tiefkühler!

Die ganze Wohnung ist mit modernen Paulus-Leuchten ausgestattet.

Vom Tischler gefertigte Vitrine im Esszimmer mit Esstisch, Stühlen, langer Sitzbank und Einbaumöbel im Schlafzimmer, Vorraum und Abstellraum.

## **Lage:**

Lässig leben - urban, hip und kreativ, dennoch traditionell und bodenständig!

Die Lage im Herzen des 15. Gemeindebezirks bietet Ihnen verschiedenste Möglichkeiten.

In wenigen Minuten gelangen Sie zu Wiens größten Einkaufsstraßen, der neu gestalteten Mariahilfer Straße sowie zur ebenfalls frisch sanierten Meidlinger Hauptstraße und der Reindorfgrasse mit ihren kleinen Kunstläden und Pop-up-Stores.

Auch Naturliebhaber können im Auer Welsbach Park oder im Schloss Schönbrunn mit dem Schönbrunner Schlosspark und dem berühmten Tiergarten bei schönen Spaziergängen entspannen.

## **Die perfekte Infrastruktur in der Nähe:**

U4-Center, Fitness-Studio, Drogeriemarkt, Apotheke, Bäcker, Akademie der Wirtschaftstreuhänder, Bürokomplex, Discothek, Tiefgarage, Banken, Schulen, Kindergärten, ein Sportzentrum, sowie ein großes kulinarisches Angebot

Für den nachhaltigen Einkauf: Meidlinger Markt, Schwendermarkt, Bio-Supermarkt

Einkaufen unter der Woche bis 21.00 und auch am Sonntag in der neuen Bahnhof-City Wien West!

Gute öffentliche Verkehrsanbindung: U4, U6, Bus 57A.

Leicht zu erreichen: Westbahnhof, Meidlinger Hauptbahnhof - U3, U4, U6, Straßenbahnen und Busse





