



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Cobenzlgasse 81-83, A-1190 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Cobenzlgasse 81-83, A-1190 Wien

## Hochwertiger, moderner Neubau in Grinzing!

In einem architektonisch besonders ansprechenden Neubau im gediegenen Grinzing im 19. Bezirk gelangen 6 Wohnungen in ruhiger Nachbarschaft in den Verkauf.

Die hochwertigen Materialien fallen beim Betreten der Wohnungen sofort ins Auge - in den Wohnräumen wurde ein warmer Holzdielenboden verlegt, die Bäder wurden mit sandfarbenen Steinfliesen, exklusiver Keramik sowie Markenarmaturen ausgestattet. Trotz der großzügigen Fensterfronten wird den zukünftigen Bewohnern maximale Privatsphäre aufgrund der angrenzenden sowie gegenüberliegenden Grün- und Gartenflächen geboten. Die Küche ist bereits mit hochwertigen Geräten vollausgestattet und einsatzbereit.

### Das Projekt

- Kleine Wohnanlage: gesamt 9 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 3-5 Zimmer, Wohnflächen zwischen 91m<sup>2</sup> und 250m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit großzügiger privater Freifläche
- Tiefgarage und Fahrradabstellraum im Haus vorhanden

### Die Ausstattung

- Fußbodenheizung
- hochwertige Steinfliesen und Parkett-Dielenboden
- vollausgestattete Markenküche
- Exklusive Keramik und Armaturen
- Ein Kellerabteil ist jeder Wohnung zugeordnet

### Die Lage und Infrastruktur

Herrlich in der beliebten Gemeinde Grinzing gelegen, umgeben von viel Grün und Natur und dennoch innerstädtisch und zentrumsnah zählt diese Gegend zu den begehrtesten ganz Wiens. Hier trifft ländlicher Flair auf urbane Lebensqualität, eine unwiderstehliche Einladung, das Leben zu genießen. Zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsanbindung erreicht man die Bushaltestelle binnen einer Minute fußläufig und hat somit innerhalb kurzer Zeit Anschluss zu diversen Bus- und Schnellbahnstationen. Zahlreiche Heurigen und Restaurants in direkter Umgebung laden zum entspannten Genießen mit besonderer Kulinarik ein. Nahversorger sind weniger als 2 Km entfernt und damit innerhalb kürzester Zeit stressfrei zu erreichen. Und dennoch befindet sich die Wohnung in einer ausgesprochenen Ruhelage, mit Blick auf den bezaubernd gestalteten Garten.

- Busanbindung: 38 A (50 m)
- Nahversorger: Spar Gourmet (1200 m), Billa (1400 m)

### 3% Kundenprovision

**Sofort beziehbar** (Ausnahme: Stiege 1 Top 4 & Top 5 sind derzeit vermietet)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Energieausweis:

Gültig bis:

HWB: **B** 37,7 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **B** 0,91

## Fotos

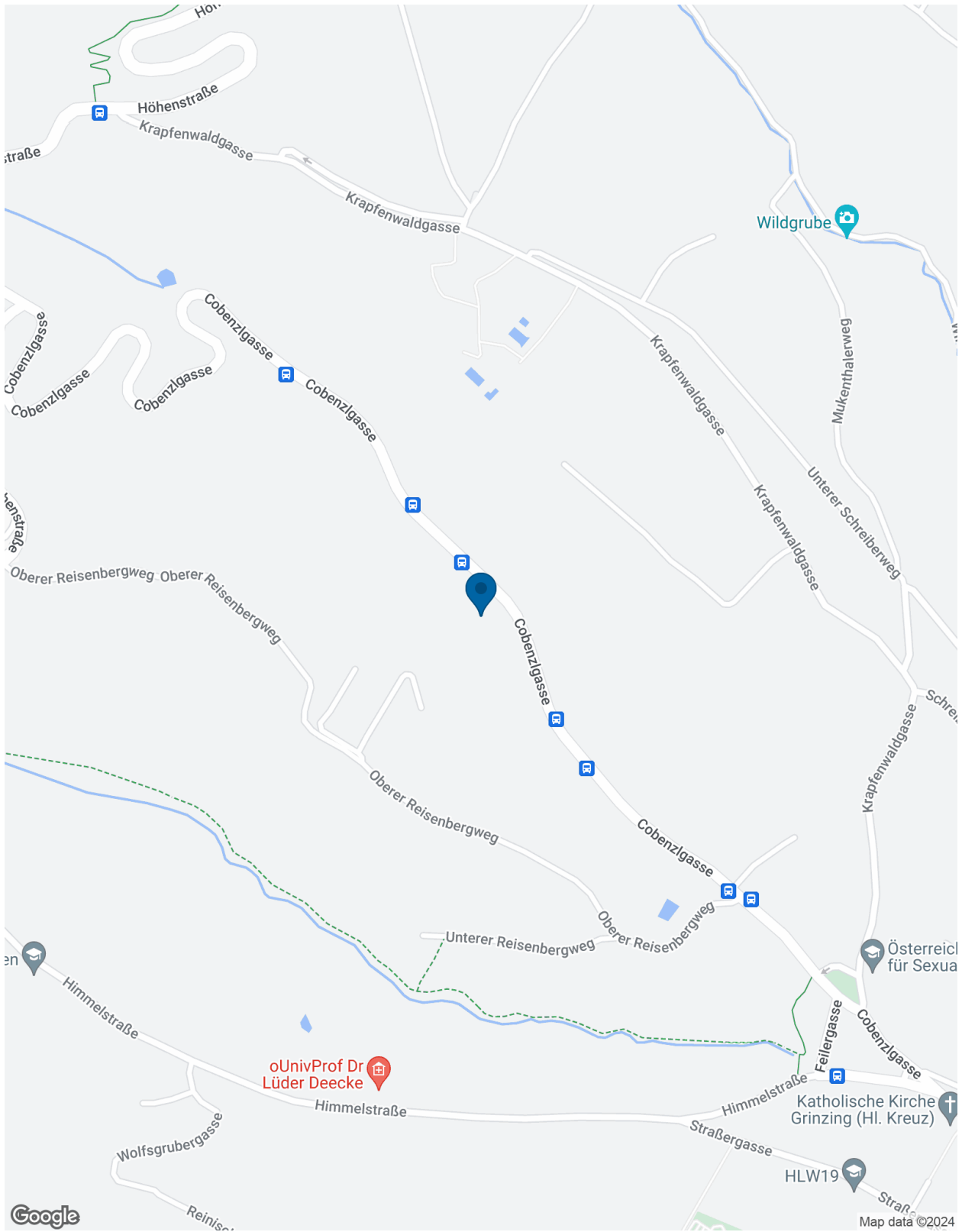








# Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.

