

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1190 Wien |  
Nähe Sonnbergplatz | Obkirchergasse | Top-Lage**



**Objektnummer: 4252**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	489.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

H +43 676 3727579





W  
WOLKET  
IMMOBILIEN



W  
WOLKET  
IMMOBILIEN



W  
WOLKET  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen 19. Bezirk Wiens!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss vereint urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Auf großzügigen Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Loggia erweitert sich die **Gesamtnutzfläche auf ca. 90 m<sup>2</sup>** – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf Komfort und Raumgefühl legen.

Die Wohnung überzeugt durch eine **durchdachte und praktische Raumaufteilung**, die alle Wohnbereiche optimal nutzt und ein angenehmes Wohngefühl schafft. Ein besonderes Highlight ist die nach Osten ausgerichtete Loggia: Genießen Sie hier die Morgensonne der perfekte Ort für einen entspannten Start in den Tag oder eine kleine Auszeit zwischendurch. Die moderne Einbauküche bietet viel Stauraum und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Das Badezimmer verfügt über Badewanne, Bidet und eine separate Toilette – ein Plus an Komfort im Alltag. Die Wohnung ist mit einer Gasheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt, und der Fliesenboden schafft eine pflegeleichte, stilvolle Atmosphäre.

Die Lage bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und Universitäten sind schnell erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die grüne Umgebung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt für alle, die eine hohe Lebensqualität in Wien suchen.

### 4 Highlights im Überblick:

- **ca. 90 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche** (79 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 11m<sup>2</sup> Loggia) mit **sehr guter Raumaufteilung**
- **Ost-Loggia**
- **Bad mit Wanne, Bidet und separater Toilette**
- **Top-Infrastruktur** & hervorragende Anbindung an Bus, Bahn und Straßenbahn

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

## **Finanzierungsservice:**

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

## **Besichtigung und weitere Details:**

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

## **Ihr Ansprechpartner:**

Konstantin Zengerer

Mobil: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

E-Mail: [k.zengerer@w7.immo](mailto:k.zengerer@w7.immo)

*Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap