SONNIGES ZUHAUSE IM HERZEN VON SIEVERING I mit Südbalkon I hochwertige & moderne Ausstattung I hofseitiges Schlafzimmer I Einbauküche I Fußbodenheizung I Nähe Obkirchergasse

Objektnummer: 15851

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	69,62 m²
Nutzfläche:	71,62 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	610.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

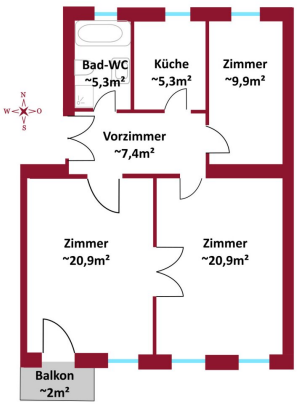
Ihr Ansprechpartner

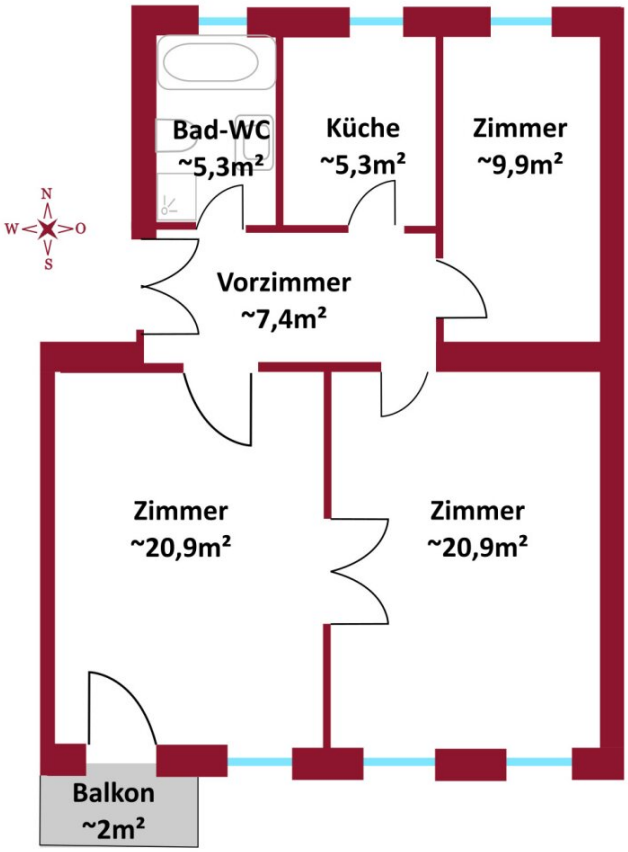
Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Bad-WC
~5,3m²
Küche
~5,3m²
Zimmer
~9,9m²
Vorzimmer
~7,4m²
Zimmer
~20,9m²
Zimmer
~20,9m²
Balkon
~2m²
N
W
O
S


Bad-WC
~5,3m²
Küche
~5,3m²
Zimmer
~9,9m²
N
W
O
S
Vorzimmer
~7,4m²
Zimmer
~20,9m²
Zimmer
~20,9m²
Balkon
~2m²

Objektbeschreibung

Diese kürzlich **sanierte, helle und sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einer der **gefragtesten Wohngegenden des 19. Bezirks** – mitten im grünen **Herzen von Sievering.** Der **stilvolle Altbau** liegt ruhig und dennoch sehr **gut angebunden**: Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, ausgezeichnete Restaurants und traditionelle Heurige erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Auch die beliebte **Obkirchergasse** mit ihrer vielfältigen Geschäftsstruktur ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung wurde umfassend und **hochwertig generalsaniert** und präsentiert sich in bestem Zustand. Sie besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zu einem **gemütlichen Balkon,** einer **separaten Küche** mit ausreichend Platz für einen Essbereich, einem **großzügigen Badezimmer mit einer Badewanne und einer Dusche,** einem ruhigen und **hofseitig gelegenen Schlafzimmer** sowie einem weiteren vielseitig nutzbaren Zimmer. Alle Räume sind zentral begehbar und bieten eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung und somit einen maximalen Wohnkomfort.

Die Küche und das Bad überzeugen mit großformatigen, hochwertigen Fliesen, während in den Wohnräumen edler Eichenparkett für eine warme und stilvolle Atmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche bietet großzügigen Stauraum und ist mit Marken-Elektrogeräten ausgestattet. Klassische Flügeltüren unterstreichen den charmanten Altbaucharakter der Wohnung. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die komfortable Fußbodenheizung. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches Kellerabteil sowie die Nutzung des gepflegten Gemeinschaftsgartens.

Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 7,42 m²
- Küche, ca. 5,30 m²
- Wohnzimmer, ca. 20,87 m²
- Zimmer 1, ca. 20,86 m²
- Zimmer 2, ca. 9,89 m²

- Badezimmer + WC, ca. 5,28 m²

Die Highlights:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem sonnigen Balkon
- Separate, voll ausgestattete Küche mit Platz für einen gemütlichen Essbereich
- Ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer
- Elegantes Badezimmer mit großformatigen Fliesen
- Hochwertiger Eichenparkett in den Wohnräumen
- Stilvolle Altbau-Flügeltüren mit klassischem Flair
- Moderne Einbauküche mit viel Stauraum und Markengeräten
- Fußbodenheizung
- Neue, 3-fach verglaste Fenster für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **610.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Einkaufsmöglichkeiten:

- Denns Biomarkt ca. 300m
- Dm Drogerie ca. 350m

- Billa Corso ca. 500m
- Spar Gourmet ca. 600m
- Obkirchergasse (Einkaufsstraße) ca. 750m

Straßenbahn:

Sieveringerstraße ca. 700m

38

Bus:

Daringergasse ca. 190m

39A

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99523313 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 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 <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap