

**TOP LAGE SIEVERING: Sonnige, kernsanierte Wohnung I
Kochinsel & Kamin I Fußbodenheizung & Sonnenschutz I
großzügiges & helles Badezimmer I Nähe Obkirchergasse**



Objektnummer: 16329

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	92,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	143,81 €
USt.:	14,38 €

Ihr Ansprechpartner

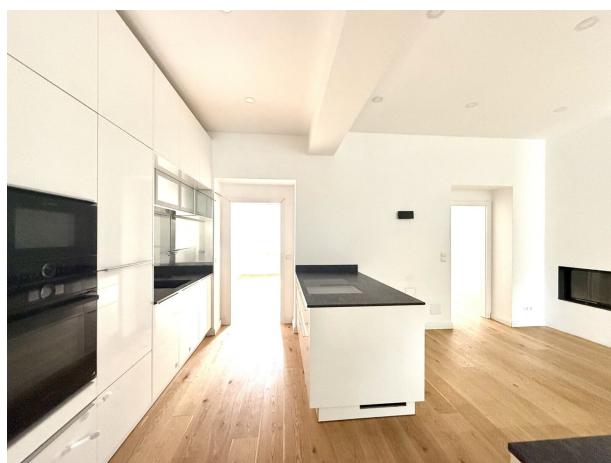


Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

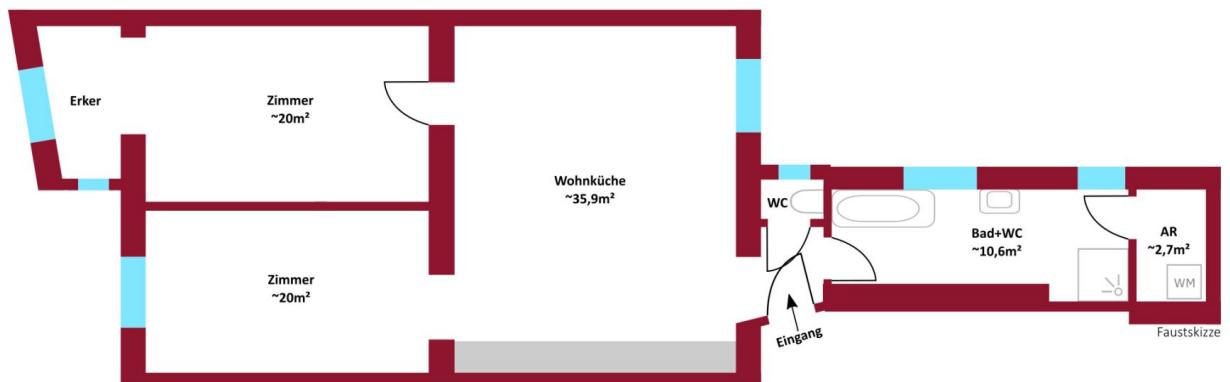
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

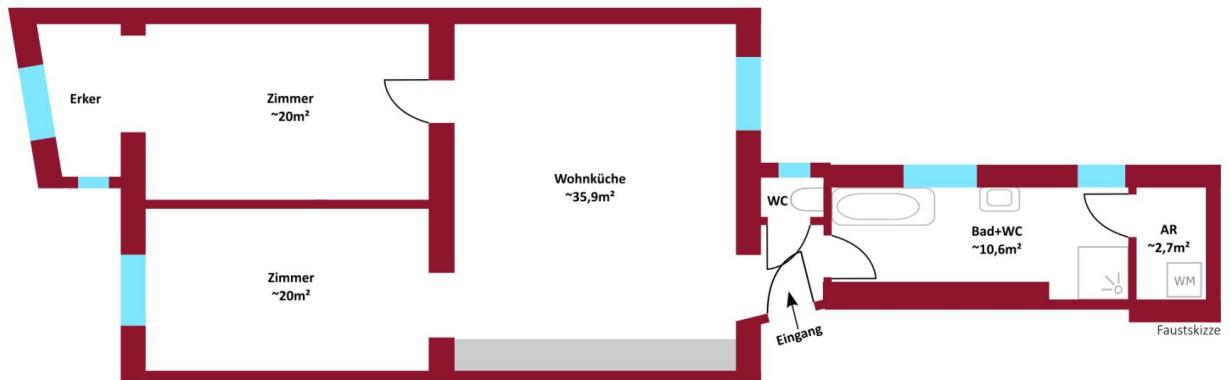












Objektbeschreibung

Diese traumhafte, helle und sonnendurchflutete 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – direkt bei der beliebten **Obkirchergasse im 19. Bezirk**. Der gepflegte Altbau liegt ruhig und dennoch zentral: **Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, ausgezeichnete Restaurants und traditionelle Heurige** sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die **gute Verkehrsanbindung** garantiert bequemes Wohnen auf höchstem Niveau.

Die Wohnung wurde **umfassend und hochwertig generalsaniert** und präsentiert sich in absolutem Top-Zustand. Der großzügige **Wohnbereich mit Kamin** schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Die moderne **Wohnküche mit Kochinsel** ist ein echter Blickfang und ideal für Genießer und Gastgeber.

Das elegante **Badezimmer** verfügt über zwei große Fenster, eine **Badewanne sowie eine Dusche** und bietet höchsten Komfort. Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Abstellraum, der mit einem Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet ist. Ein **wunderschöner, sonniger Erker** – aktuell als **Büro** gestaltet – verleiht der Wohnung **zusätzliche Funktionalität und einen charmanten Charakter**.

Edle Materialien unterstreichen den hochwertigen Charakter: **Eichenparkettböden, großformatige Designerfliesen** in Küche und Bad sowie eine **moderne Einbauküche mit Markengeräten** erfüllen höchste Ansprüche. Alle Fenster verfügen über **Sonnenschutz**, und die **Fußbodenheizung** sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Wohnklima. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Highlights auf einen Blick:

- Traumlage Nähe Obkirchergasse
- Hochwertig saniertes Altbau mit Stil und Charme
- Sonnendurchflutete Räume und großzügiger Grundriss
- Wohnküche mit Kamin, Kochinsel & Markengeräten
- Großes Badezimmer mit Wanne, Dusche & viel Tageslicht
- Fußbodenheizung & Sonnenschutzfenster
- Kellerabteil inklusive

Diese Wohnung vereint **klassischen Altbaucharme mit moderner Eleganz** – perfekt für alle, die stilvolles Wohnen im Herzen von Döbling suchen.

Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 2,97 m²
- Wohnküche, ca. 35,93 m²
- Zimmer 1, ca. 18,56 m²
- Zimmer 2, ca. 21,57 m²
- Badezimmer, ca. 10,64 m²
- Abstellraum, ca. 2.74 m²

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **679.000,-- Euro**.

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

monatliche Betriebskosten: 143,81€ zzgl. 10% USt.

Reparaturrücklage: 74,24€

Einkaufsmöglichkeiten:

- Billa ca. 160m
- Obkirchergasse ca. 400m (Hofer, Billa, Spar usw.)

öffentliche Verkehrsmittel:

Rodlergasse ca. 400m

35A, N35

Daringergasse ca. 500m

39A

Krottenbachstrasse ca. 800m

S45

Gatterburggasse

38

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) 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.

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 <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap