

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



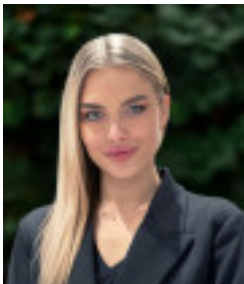
Objektnummer: 16329

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 Strautmene

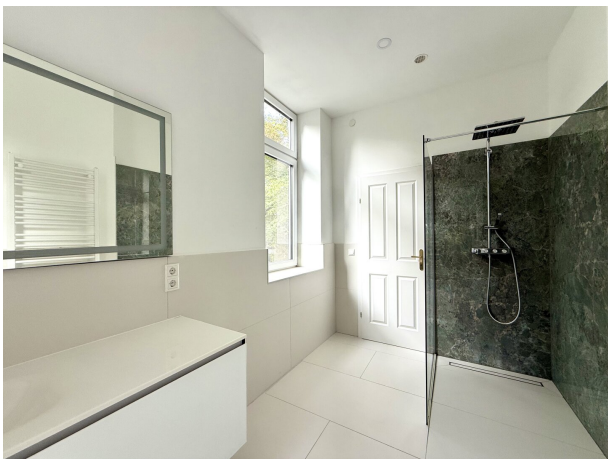
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

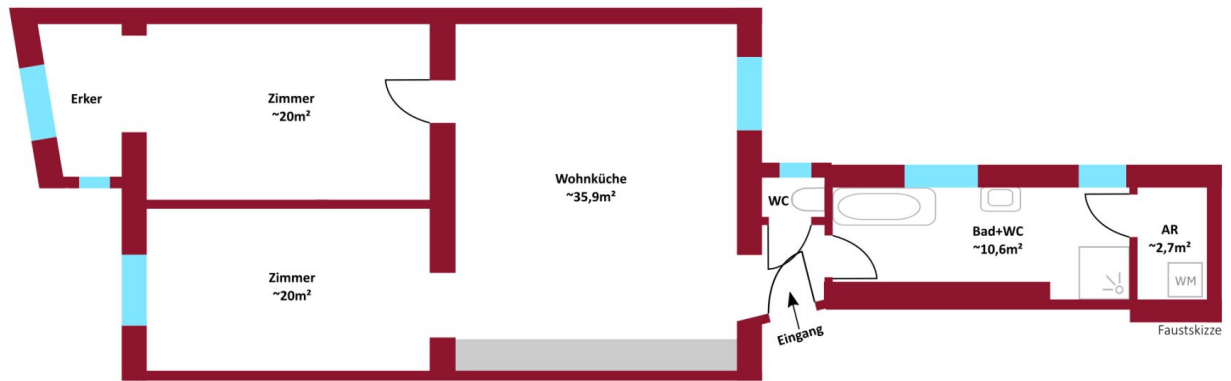
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

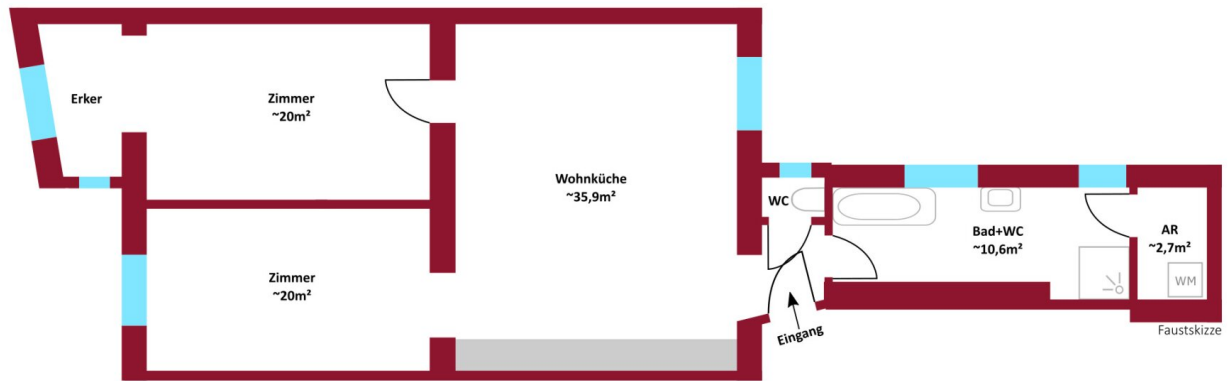












Objektbeschreibung

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 nahe Obkirchergasse
- Hochwertig sanierter 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