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



Objektnummer: 16339

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1190 WienWohnfläche:69,62 m²Nutzfläche:71,62 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

Kaufpreis: 598.000,00 €

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.















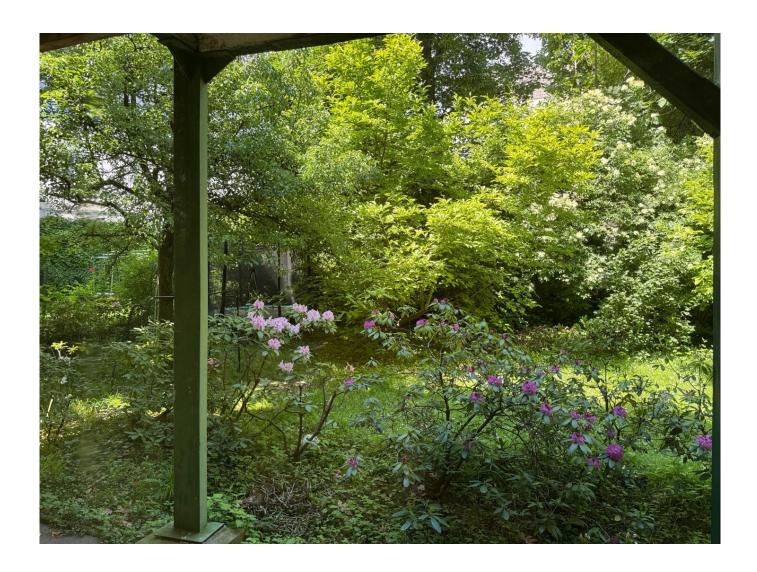


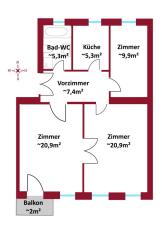


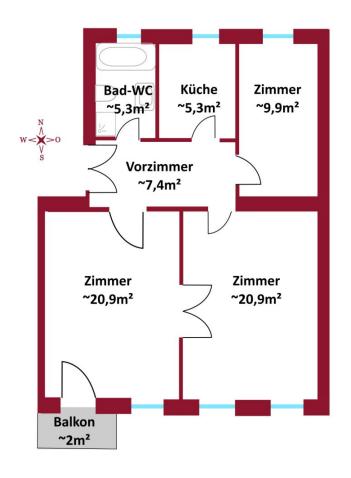












Objektbeschreibung

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 598.000,-- 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 <u>0664 99523313</u> 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