

**Begehrte Lage in 1190: Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit  
Loggia – nur 179.000 €!**



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/46647**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,97 €
<b>Heizkosten:</b>	46,10 €
<b>USt.:</b>	19,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Brigitte Molnar**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien





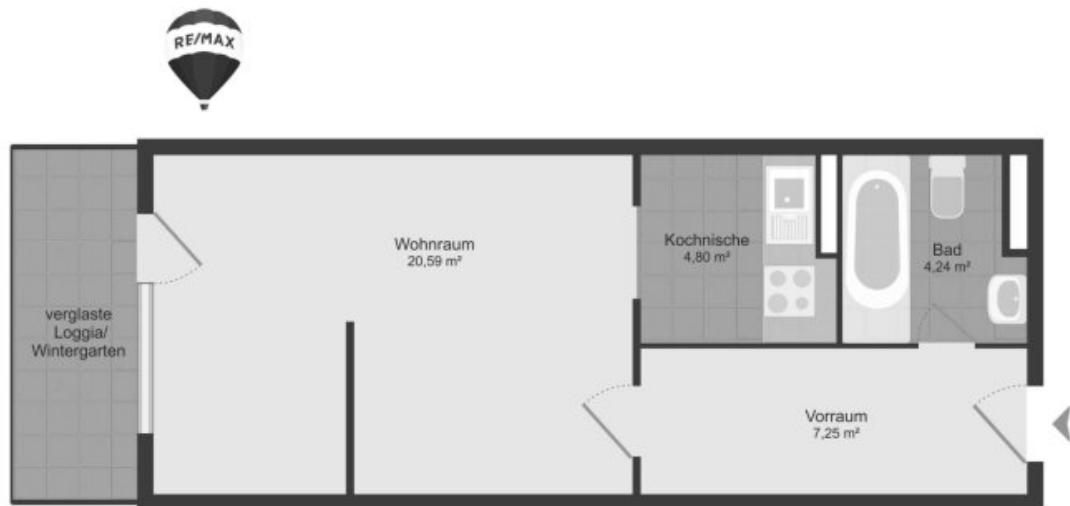














## Objektbeschreibung

### Charmante Starterwohnung mit kleinem Wintergarten in bester Döblinger Lage

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks befindet sich diese ca. **39 m<sup>2</sup> große Wohnung** – ein ideales Zuhause für Singles, Studierende oder als Pied-à-terre in Wien.

Die Wohnung liegt nur **wenige Gehminuten vom Sonnbergmarkt und der beliebten Obkirchergasse** entfernt. Nahversorgung, Cafés, Bäckereien, Apotheken und sämtliche Infrastruktur des täglichen Lebens befinden sich sprichwörtlich vor der Haustüre. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine außergewöhnliche Lebensqualität: **Olympiapark, Weinberge und Wiener Stadtwanderwege (Cobenzel, Kahlenberg etc.)** sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu Spaziergängen, Wanderungen, Sport und Erholung ein.

Ein besonderes Highlight ist der **verglaste kleine Wintergarten**, der den Wohnraum angenehm erweitert und der Wohnung eine freundliche, helle Atmosphäre verleiht.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **Innenstadt (Stephansplatz oder Schottentor)** ist in rund **20 Minuten** bequem erreichbar.

Das Haus verfügt über einen **Lift** sowie ein **geräumiges Kellerabteil**, was zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet.

Der Zustand der Wohnung ist **einfach und bietet Potenzial** – ideal für Käufer:innen, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Gerade aufgrund der hervorragenden Lage eignet sich diese Immobilie auch ausgezeichnet als **wertstabile Anlage**.

#### Kurz gesagt:

Eine kompakte Wohnung in Top-Lage Döblings – urban, grün, bestens angebunden und mit Entwicklungsspielraum.

**ACHTUNG INVESTOREN;** Es liegt eine EMail-Expertise des Wirtschaftsministeriums vor bzgl. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 BGBl. Nr. 336/71 in der Fassung BGBl. Nr. 481/80 , die gerne per Mail angefordert werden kann.

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 <1.000m

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