

**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

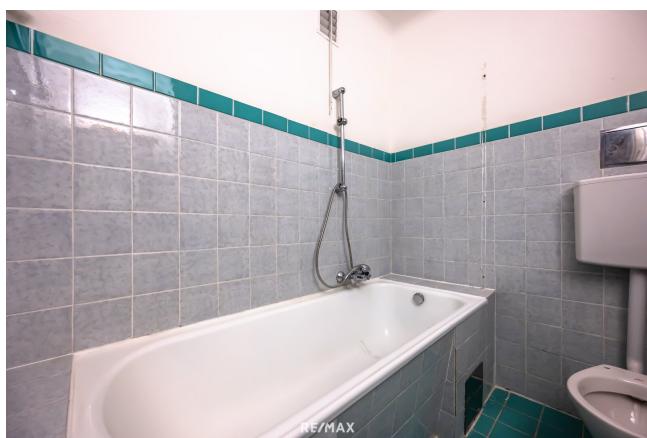




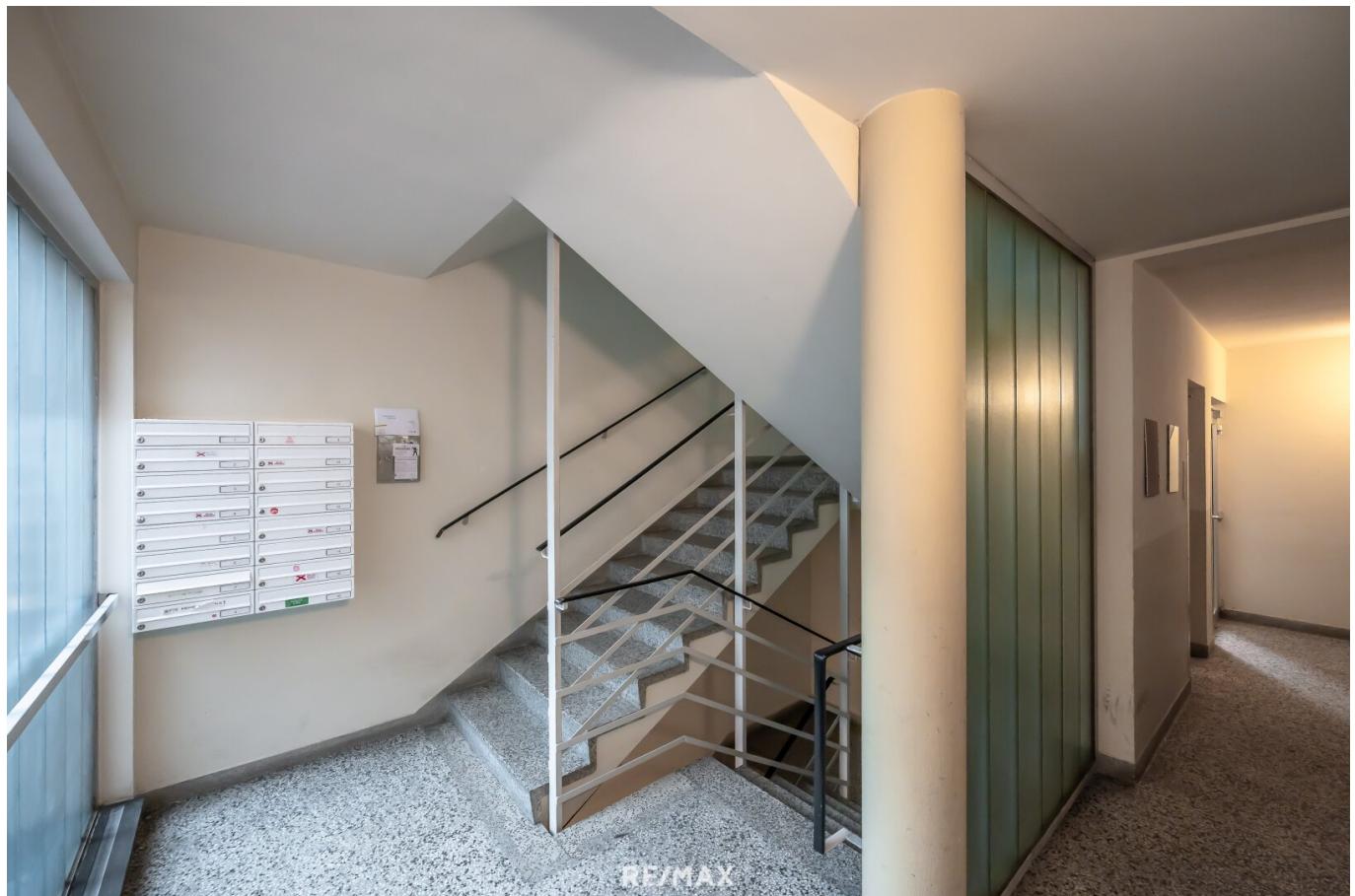
RE/MAX



RE/MAX

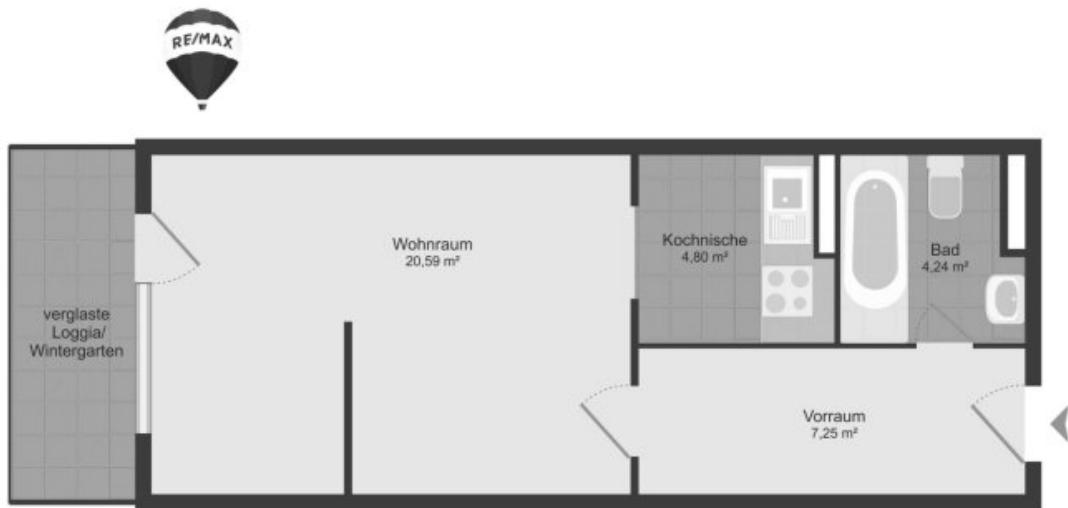






12.01.26, 12:13

15210.jpg



# 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 Haustür. 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 BGBI. Nr. 336/71 in der Fassung BGBI. 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