

**Exklusiver Erstbezug nahe Obkirchermarkt – Stilvolle
4-Zimmer-Wohnung mit Loggien, Klima & Schwedenofen**



Objektnummer: 8212

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	92,11 m ²
Nutzfläche:	101,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	644.900,00 €
Betriebskosten:	229,87 €
USt.:	22,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Haltmeyer

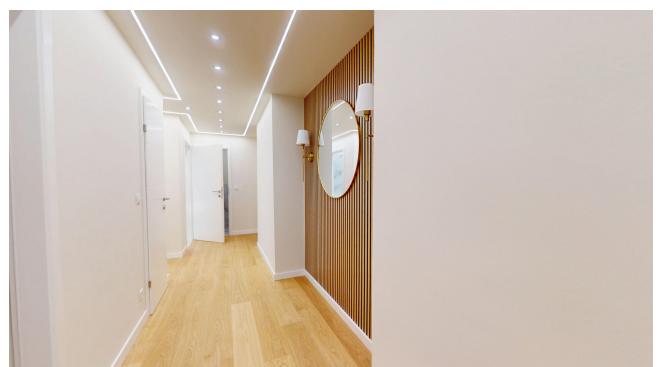
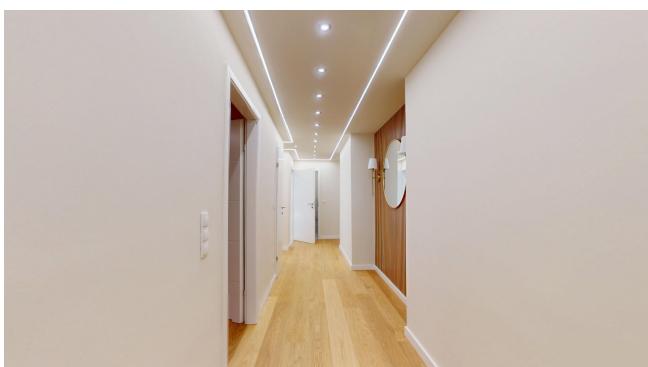
Grabner Immobilien
Neustift am Walde 90
1190 Wien

T +43 664 30 87 158



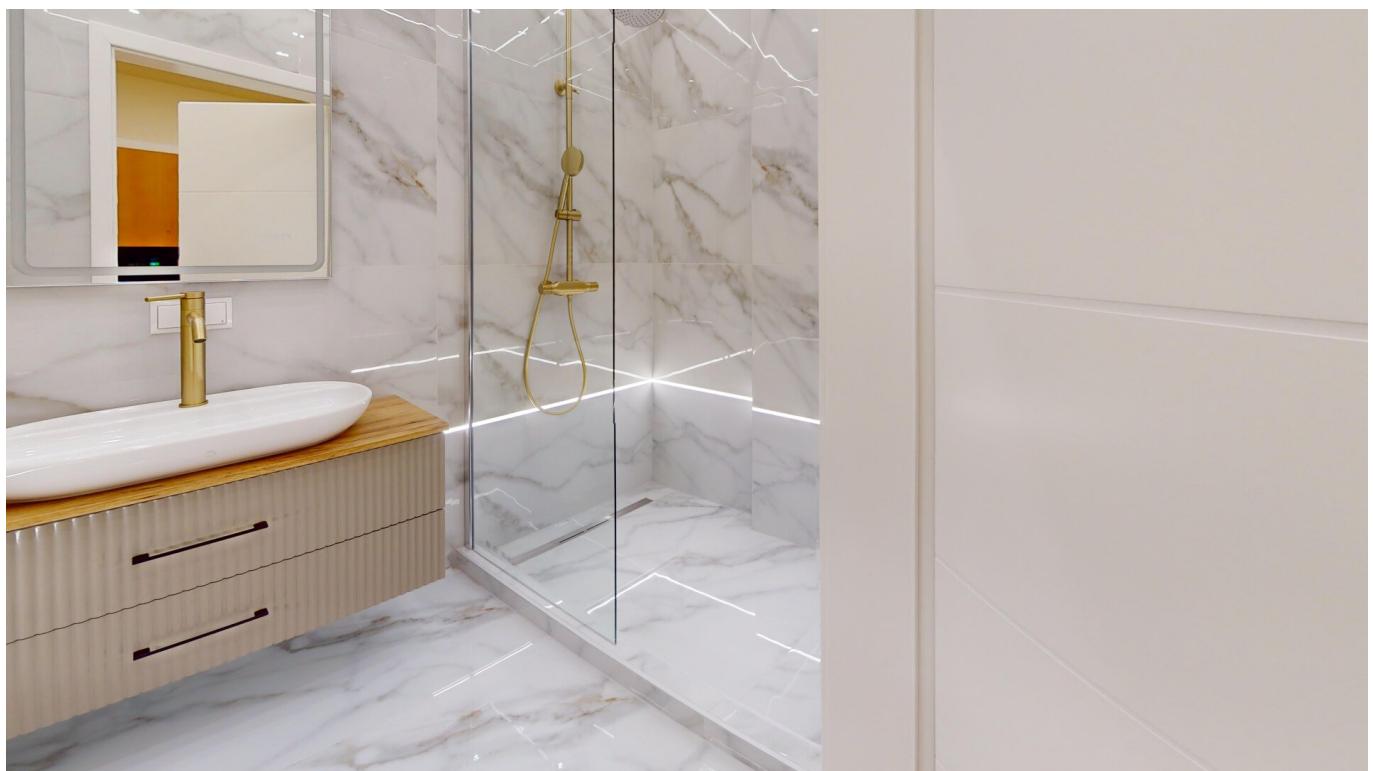
















Objektbeschreibung

+++ ERSTBEZUG – 92,10 m² WFL + 9,5m² Loggien - Luxuswohnung beim Obkirchermarkt +++

Exklusiv. Stilvoll. Erstklassige Lage nahe Grinzing.

Zum Verkauf steht eine **hochwertig renovierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Loggien** in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im Herzen des 19. Bezirks, unweit des Obkirchermarkts und Grinzings.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines gepflegten Hauses (Baujahr 1968)** mit Lift und überzeugt durch eine **großzügige Wohnfläche von 92,10 m²**, eine moderne Ausstattung sowie eine besonders **liebevolle und stilvolle Renovierung**.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Immobilie präsentiert sich als **Erstbezug nach umfassender Renovierung** und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit **drei hellen Zimmern**, ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles.

Highlights der Wohnung:

- **Moderne, hochwertig ausgestattete Küche**
- **Elegantes Badezimmer mit weißen Marmorfliesen**
- **Separates WC**
- **Edle Echtholz-Parkettböden in allen Wohnräumen**
- **Zwei gemütliche Loggien** – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Schwedenofen** für besondere Wohnatmosphäre und behagliche Abende
- **Klimaanlage in allen Räumen** – für optimalen Komfort zu jeder Jahreszeit

Das Zusammenspiel aus hochwertigen Materialien, warmen Holztönen und modernen Elementen schafft ein **außergewöhnlich gemütliches und stilvolles Wohngefühl**.

Technik & Ausstattung

- **Fernwärme-Heizsystem**
- **Warmwasseraufbereitung über Warmwasserboiler in der Wohnung**
- Gepflegtes Wohnhaus mit Lift
- Ruhige und gleichzeitig urbane Wohnlage

Laufende Kosten

- **Betriebskosten inkl. MwSt:** € 252,86
- **Reparaturrücklage:** € 111,64
- **Heizkosten (Fernwärme):** € 151,38

?? Gesamt monatlich: € 515,88

(*Warmwasser und Strom exklusive*)

Lage – Wohnen in einer der besten Gegenden Wiens

Die Wohnung befindet sich in **absoluter Bestlage des 19. Bezirks**, nahe dem beliebten **Obkirchermarkt** und nur wenige Minuten von **Grinzing** entfernt.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus **urbaner Lebensqualität, Nahversorgung, exzellenter Gastronomie, Grünruhelagen und optimaler öffentlicher Anbindung**.

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung persönlich.

Kontaktieren Sie uns für **weitere Informationen, Preisdetails oder einen individuellen Besichtigungstermin** – wir sind auch **abends sowie am Wochenende** gerne für Sie erreichbar.

Herzliche Grüße,

Irene Halmeyer

? +43 664 30 87 158

? irene.halmeyer@grabner-immobilien.at

? www.grabner-immobilien.at

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