

**EXKLUSIVER Erstbezug, neben dem Obkirchermarkt –  
Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggien, Klima &  
Schwedenofen!**



**Objektnummer: 8235**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	101,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	644.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,87 €
<b>USt.:</b>	22,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Haltmeyer**

Grabner Immobilien  
Neustift am Walde 90  
1190 Wien

T +43 664 30 87 158

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























## Objektbeschreibung

**+++ ERSTBEZUG – 92,10 m<sup>2</sup> WFL + 9,5m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, 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**

## **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 Haltmeyer**

? +43 664 30 87 158

? [irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at](mailto:irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at)

? [www.grabner-immobilien.at](http://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