

## **FAMILIEN-IDYLLE BEIM SONNBERGMARKT!**



**Objektnummer: 1885/1733617**  
**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	80,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 45,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	444.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,19 €
<b>USt.:</b>	17,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

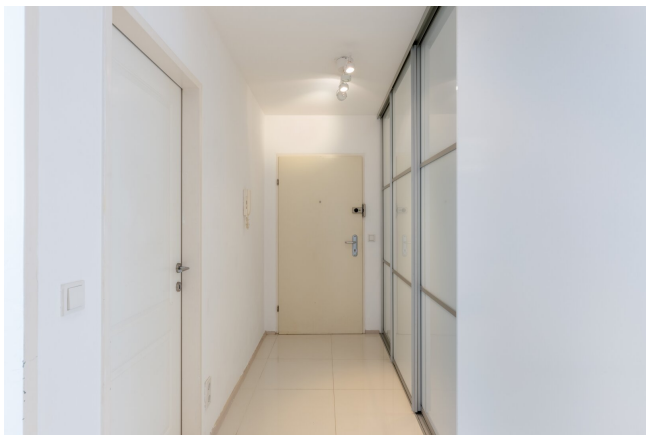
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raffael Rosenmaier, MSc**

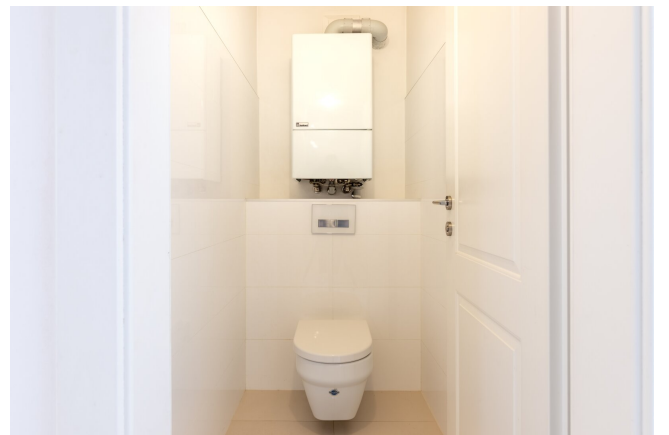
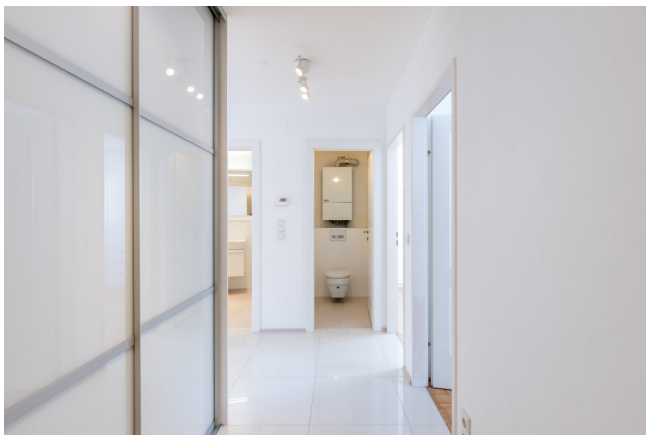
ROSENMAIER GmbH



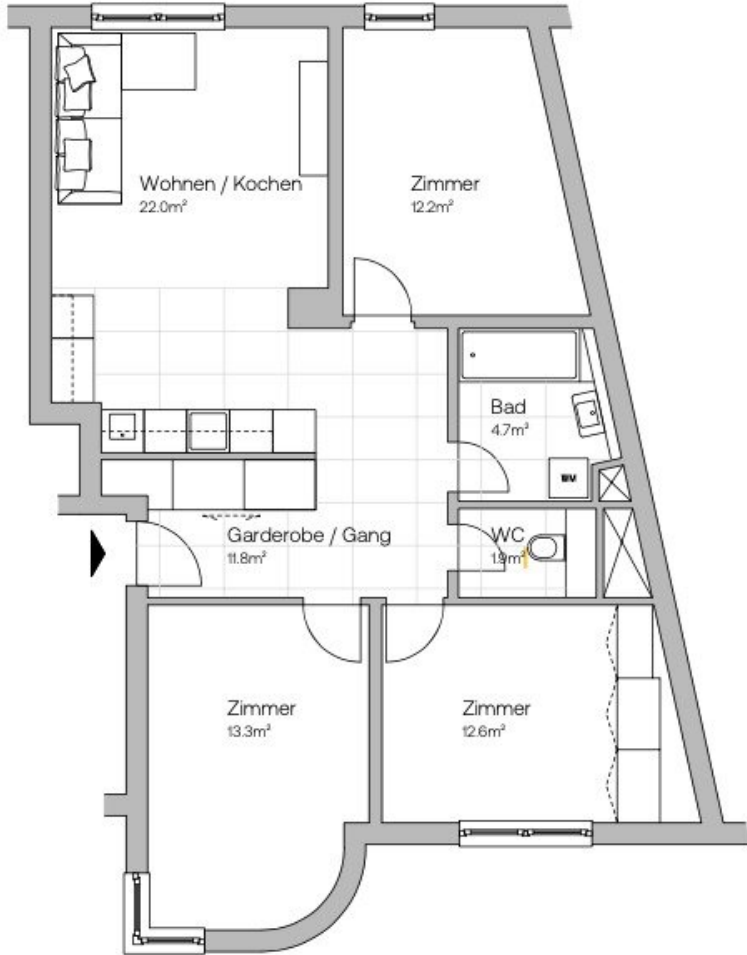












## Objektbeschreibung

Es gibt Lagen in Wien, die nicht einfach nur Adressen sind, sondern ein Lebensgefühl. **Die Weinberggasse 9 in Döbling** gehört zweifellos dazu. Hier wohnen Sie in einem jener Viertel, in denen die Stadt ruhiger, feiner und eleganter wirkt – und in denen Alltag plötzlich mehr Qualität bekommt.

Diese charmante **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 80,45 m<sup>2</sup>** verbindet genau das: großzügiges Wohnen, eine ausgezeichnete Raumaufteilung und eine Lage, die zu den schönsten Wohngegenden Wiens zählt. Ob als Zuhause für junge Familien, anspruchsvolle Paare oder auch als langfristig attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung bietet Substanz, Stil und Perspektive.

### Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- **Vier gut geschnittene Zimmer** – ideal für Familien oder Homeoffice-Konzepte
- **Große, helle Wohnküche mit L-Küche und viel Arbeitsfläche**
- **Beidseitige Ausrichtung** für Licht, Luft und angenehmes Wohnklima
- **Viel Stauraum dank sinnvoll integrierter Einbauschränke**
- **Großformatige Fliesen** in Bad, WC und Vorraum
- **Parkettböden in den Wohnräumen**
- **Qualitativ solide Bauweise (Baujahr 1993)** mit guten Energiewerten
- **Freier Mietzins – auch für Anleger spannend, die in seltene 4 Zimmer Wohnungen investieren wollen**

- **Döbling-Lage mit außergewöhnlicher Lebensqualität**

## **Ein Zuhause mit Charakter und Raum für Zukunft**

Schon beim Betreten spürt man die angenehme Großzügigkeit dieser Wohnung. Der Grundriss ist gut durchdacht, klar strukturiert und dennoch offen genug, um modernes Wohnen zu ermöglichen.

Herzstück ist die **große Wohnküche**, die weit mehr als nur Kochbereich ist – sie ist Treffpunkt, Lebensmittelpunkt und Raum für gemeinsame Momente. Die großzügige **L-Küche** bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und macht Kochen hier tatsächlich zum Genuss.

Drei separat begehbare Schlafzimmer schaffen Flexibilität – für Familie, Gäste oder Homeoffice. Durch die **Fenster auf zwei Seiten** wirkt die Wohnung nicht nur zu jeder Tageszeit hell, sondern lässt sich auch hervorragend querlüften – ein Detail, das Sie im Alltag schätzen werden.

Das Badezimmer ist mit **großformatigen Fliesen** hochwertig gestaltet, das WC separat. In Kombination mit den klassischen Parkettböden entsteht eine sehr stimmige, zeitlose Wohnatmosphäre.

Ein **ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**, Innenjalousien sowie doppelt verglaste Fenster runden das Angebot ab.

## **Die Lage – ein Stück Wien, wie man es sich wünscht**

Der 19. Bezirk ist nicht ohne Grund einer der begehrtesten und sichersten Wohnbezirke Wiens. Hier lebt man nicht einfach – hier genießt man.

Und die **Mikrolage rund um die Weinberggasse** gehört zu jenen Orten, die diesen Ruf täglich bestätigen.

Nur wenige Schritte entfernt liegt die **Obkirchergasse** – für viele eine der gemütlichsten und familiärsten Einkaufsstraßen. Keine laute Shopping-Meile, sondern ein feines, elegantes Grätzl mit Charakter.

Hier beginnt Lebensqualität im Kleinen:

- Morgens frisches Gebäck aus einer der ausgezeichneten Bäckereien holen.
- Über den Sonnbergmarkt schlendern und regionale Spezialitäten einkaufen.
- In Delikatessengeschäften stöbern.
- In kleinen Boutiquen entdecken, was nicht jeder hat.
- In einem der zahlreichen Restaurants spontan den Abend ausklingen lassen.

Persönliche Empfehlung unseres Geschäftsführers für warme Sommerabende:

Ein Spaziergang durch die Obkirchergasse, ein Eis beim **von Falstaff ausgezeichneten Eissalon Gelati Da Salvo** – nur einen Katzensprung entfernt – und anschließend durch einen der umliegenden Parks flanieren und das Eis auf einer Parkbank genießen.

### **Lebensqualität pur.**

Dazu kommt viel Grün in unmittelbarer Umgebung:

- Olympiapark
- Türkenschanzpark
- Weinberge und Heurigenlandschaften in kurzer Distanz
- Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten

Und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur sowie rasche Verbindungen ins Zentrum.

Eine Lage, in der man sich heute wohlfühlt – und morgen noch mehr.

## **Auch für Anleger interessant**

Neben dem hohen Eigennutzerpotenzial bietet die Wohnung auch eine interessante Perspektive für Anleger und Personen, die vorsorgen möchten:

Durch **Baujahr 1993** und **freien Mietzins** ist die Wohnung aus Vermietungssicht besonders attraktiv. In Verbindung mit der dauerhaft starken Nachfrage nach Familien-Wohnungen in Döbling ergibt sich ein äußerst attraktives Investmentprofil.

## **Kosten**

**Kaufpreis:** EUR 444.900,–

### **Laufende Kosten:**

- Betriebskosten netto: EUR 178,61 zzgl. 20 % USt
- Rücklage: EUR 68,05

### **Kaufnebenkosten:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Maklerhonorar: 3 % zzgl. 20 % USt

**Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft**

**gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5% des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20% USt.**

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

## **FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.**

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

**Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!**

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 <500m

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 <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap