

## **CHARMANTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT WIENER ALTBAUFLAIR IM 19. BEZIRK**



**Objektnummer: 2613**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert          |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 65,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | D 145,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 419.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 140,00 €              |
| <b>USt.:</b>             | 14,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Brünnlbadgasse 6 / Top 15  
1090 Wien

T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







▼ 1. Stock

Wohnfläche laut NWGA 64,92



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGliche GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT.

## Objektbeschreibung

### WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUS! KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN.

(DIE KÜCHE IST AUF DEN FOTOS ANIMIERT)

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verbindet stilvolles Wiener Flair mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Besonders hervorzuheben sind die liebevollen **Stuckelemente, das elegante Eichen-Fischgrätparkett und die geschmackvollen Fliesen**, die den Räumen eine zeitlose und zugleich behagliche Atmosphäre verleihen.

#### Die Highlights auf einen Blick

- ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene, helle Zimmer
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- hochwertiges Eichen-Fischgrätparkett
- stilvoller Deckenstuck
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Badewanne und Walk-in-Dusche
- Doppelwaschtisch

- separate Toilette mit Handwaschbecken
- neue Vaillant-Brennwerttherme
- Feinsteinzeug und Fliesen im Carrara-Marmor-Design
- attraktive Lage nahe dem Obkirchermarkt
- sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

## Wohnen mit Stil und Persönlichkeit

Die Wohnung überzeugt durch ihre **flexible Raumgestaltung** und die drei hellen Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Ob großzügiger Wohnbereich, gemütliches Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer oder stilvolles Home-Office – hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen verwirklichen.

Die Kombination aus klassischen Details und moderner Ausstattung schafft ein Wohnambiente, das sowohl **elegant als auch wohnlich** wirkt. Der edle Fischgrätparkettboden aus Eiche und der charakteristische Deckenstuck verleihen den Räumen eine besondere Wiener Note.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die **Fußbodenheizung**, die gerade in den kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt.

## Badezimmer mit Wohlfühlfaktor

Auch das Badezimmer ist hochwertig und komfortabel ausgestattet. Ein **Doppelwaschtisch, eine Badewanne sowie eine großzügige Walk-in-Dusche** bieten Ihnen die Wahl zwischen einer schnellen Erfrischung am Morgen und entspannten Momenten nach einem langen Tag.

Hochwertiges Feinsteinzeug und Fliesen im **Carrara-Marmor-Design** runden das stilvolle Erscheinungsbild ab.

## Aufteilung

- Wohnbereich

- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer
- separate Toilette

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **attraktiven Wohnlage des 19. Bezirks** und punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur. Der nahe gelegene **Obkirchermarkt** bietet eine charmante Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und trägt zum besonderen Lebensgefühl dieser beliebten Wohngegend bei.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Nahversorgung sind sehr gut – damit lässt sich der Alltag komfortabel und unkompliziert gestalten.

## Kaufpreis & Nebenkosten

**Kaufpreis Wohnung: EUR 419.000,--**

**Käuferprovision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Die Provision ist selbstverständlich **nur bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages** zu bezahlen.

## Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser charmanten Wohnung überzeugen und entdecken Sie selbst die gelungene Verbindung aus **Wiener Eleganz, Komfort und individueller Gestaltungsmöglichkeit.**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie gerne:

**Ursula Rabas**

**IMMOBILIEN RABAS**

Tel.: 0676 370 39 35

E-Mail: [immobilien@rabas.wien](mailto:immobilien@rabas.wien)

## Rechtliche Hinweise

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer bzw. Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Sämtliche Angaben beruhen ausschließlich auf den uns vom Verkäufer bzw. Vermieter übermittelten Informationen. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. des Verkäufers/Vermieters nicht gestattet.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages sind die anfallenden Nebenkosten, insbesondere **Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie allfällige Kosten im Zusammenhang mit einer Finanzierung**, vom Käufer zu tragen.

Es wird ausdrücklich auf die Geltung der **Nebenkostenübersicht** hingewiesen.

## 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 <3.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap