

## **Attraktive, zentral begehbare Wohnung in der Obkirchergasse**



**Objektnummer: 3865\_30**

**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



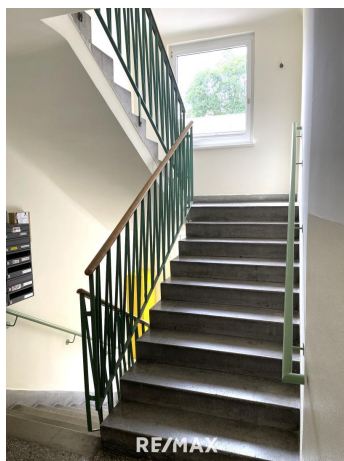
**Mag. Markus Martinek**

RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

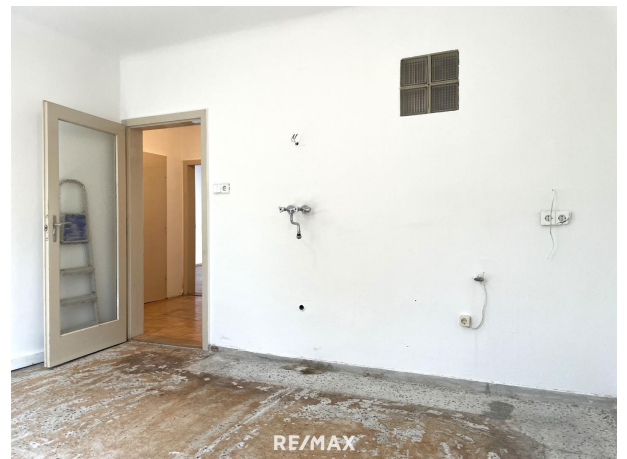
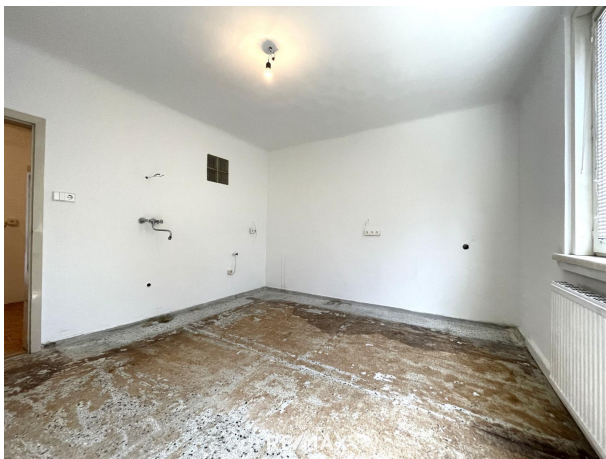




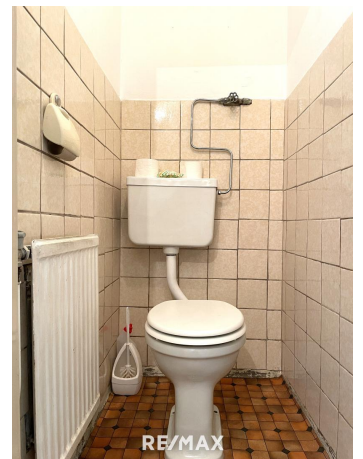
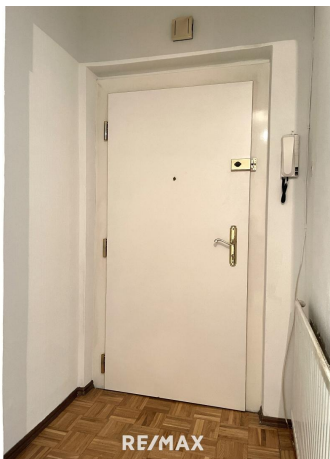


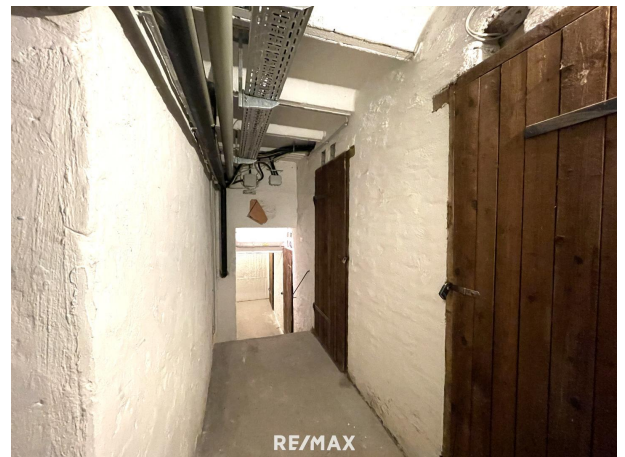
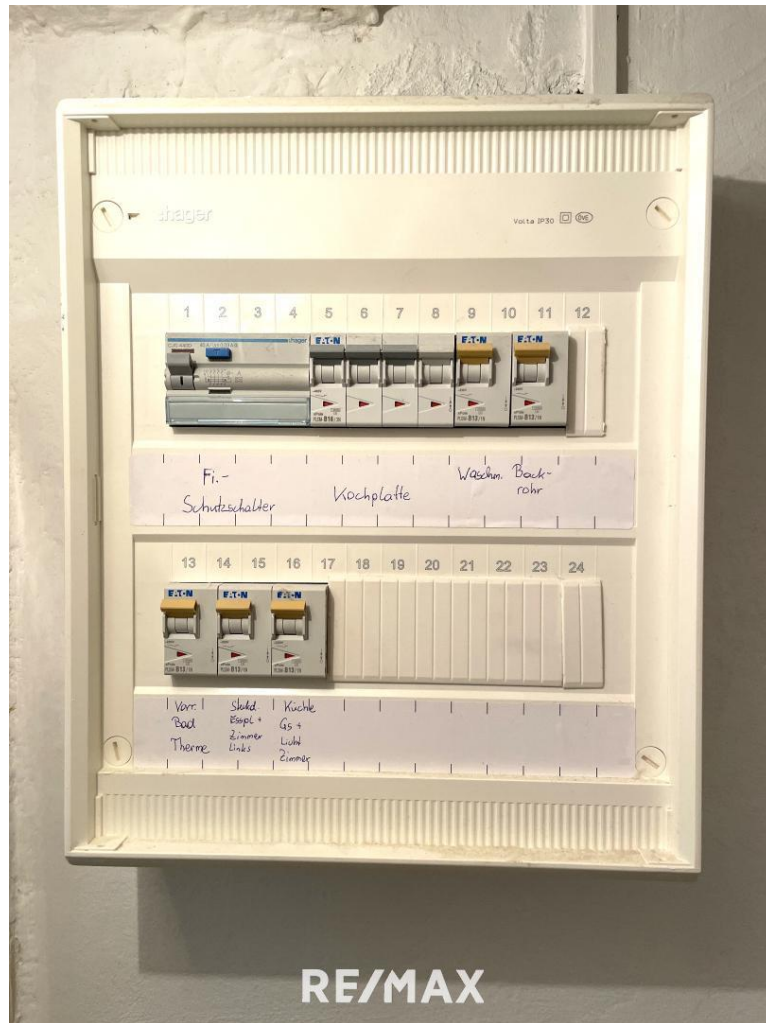




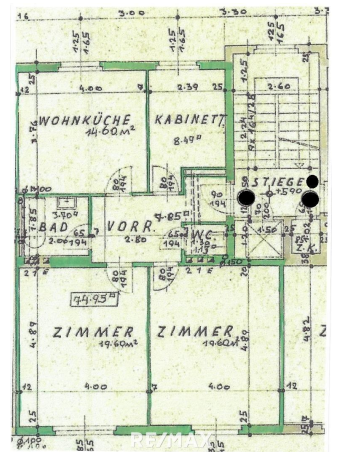












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine zentral begehbare Wohnung in der beliebten Obkirchergasse, einer der bekanntesten Einkaufsstraßen im Herzen des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling.

Die im Jahr 1962 errichtete Liegenschaft bietet ein gepflegtes Wohnambiente und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage. Die Wohnung liegt im ersten Liftstock und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kabinett, eine Wohnküche, ein Badezimmer, ein WC, sowie einen einladenden Vorraum. Alle Räume sind zentral begehbar und bieten dadurch eine optimale Nutzungsmöglichkeit.

Wohnzimmer: 19,60 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 19,60 m<sup>2</sup>

Kabinett: 8,49 m<sup>2</sup>

Wohnküche: 14,60 m<sup>2</sup>

Bad: 3,70 m<sup>2</sup>

WC: 1,13 m<sup>2</sup>

Vorraum: 7,85 m<sup>2</sup>

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Die Obkirchergasse zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus: Zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel und Grünflächen. Damit vereint diese Wohnung urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

### Nähere Umgebung:

Kindergarten:

Obkirchergasse 8, 1190 Wien (104 m)

Pfarrkindergarten & Hort Krim, Weinberggasse 37, 1190 Wien (428 m)

Kinderfreunde (558 m)

Städtischer Kindergarten und Hort (752 m)

Privatkindergarten M&M, Nusswaldgasse 5, 1190 Wien (809 m)

Städtischer Kindergarten (848 m)

Montessori Kindergarten (854 m)

Schule:

BRG Wien XIX (310 m)

KMS In der Krim (316 m)

Volksschule Flotowgasse (396 m)

GRG 19 Billrothstraße 73 (425 m)



Billrothgymnasium (797 m)  
Mittelschule Pyrkergrasse, Pyrkergrasse 14, 1190 Wien (810 m)  
Musikmittelschule Döbling, Pyrkergrasse 16, 1190 Wien (851 m)

**Bank:**

Raiffeisenbank (193 m)  
Bank Austria, Sieveringer Straße 3, 1190 Wien (549 m)  
Erste Bank, Grinzing Allee 1, 1190 Wien (601 m)  
BKS Bank, Billrothstraße 49A, 1190 Wien (657 m)  
Raiffeisenbank (853 m)  
Erste (816 m)  
Oberbank, Gatterburggasse 23, 1190 Wien (1,02 km)  
Volksbank, Gatterburggasse 16, 1190 Wien (1,02 km)

**Restaurant:**

les gourmandises (221 m)  
Pizza Grappino, Hutweidengasse 29, 1190 Wien (296 m)  
Yang Sushi & Asiatisch (499 m)  
M-Café Mendel (507 m)  
Zum alten Nussbaum, Billrothstraße 79, 1190 Wien (521 m)  
Noodle King (547 m)  
Vorstadtprinz, Sieveringer Straße 4, 1190 Wien (588 m)

**Supermarkt:**

Billa (110 m)  
Prokopp, Sonnbergplatz 7, 1190 Wien (252 m)  
Billa (436 m)  
Hofer, Obkirchergasse 35, 1190 Wien (447 m)  
SPAR Gourmet, Sieveringer Straße 2, 1190 Wien (584 m)  
Billa, Sieveringer Straße 4-10, 1190 Wien (595 m)

etc.

Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.