

**Provisionsfrei für den Käufer! Sanierte Wohnung in
Grünruhelage / Sievering**



01 Wohnküche

Objektnummer: 1619_7878

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Hubert Koller

RE/MAX Real Experts
Gentzgasse 13/1
1180 Wien

H +43 699 1317 3366

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





RE/MAX

Sie suchen einen Käufer oder Nachmieter für Ihre Wohnung?

Melden Sie sich noch heute:

01 470 25 00



KUNDEN- BEWERTUNGEN



„Ich habe mich sehr
gut betreut gefühlt,
auf zwischenmenschlicher
Ebene sehr gut begleitet.“

„Wurde bestens u. sehr
professionell betreut“

„Es tut mir leid,
KEINE Klagen“

„Sehr kompetent, freundlich
und ausgezeichnete Beratung
und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“

VERTRAUEN

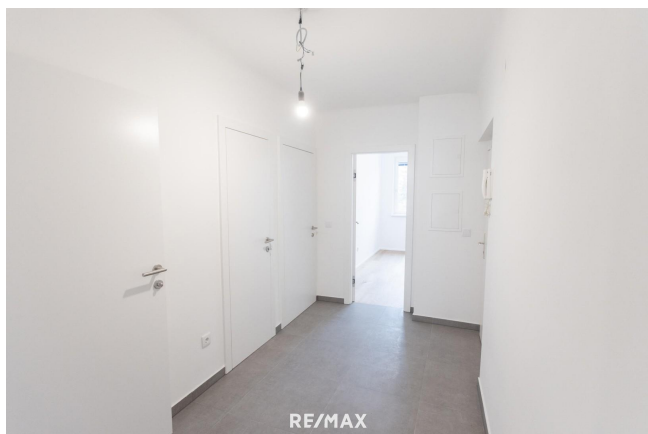
ERFOLG

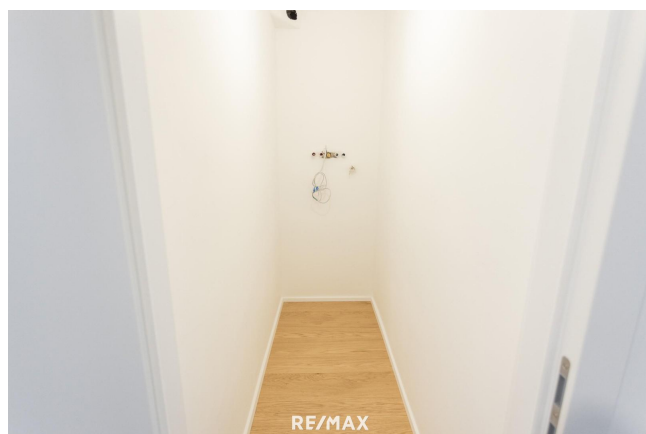
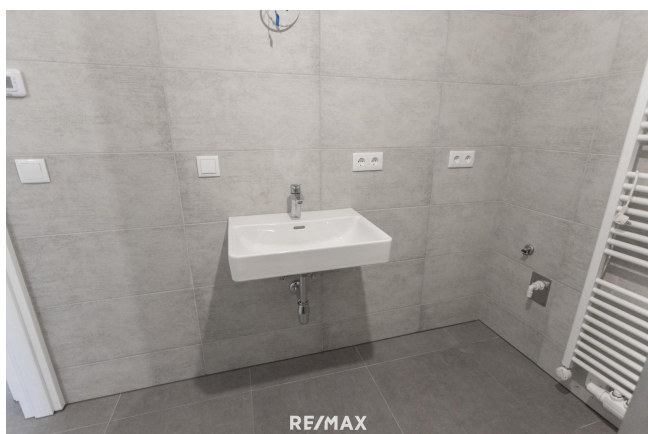
SICHERHEIT

FREUDE

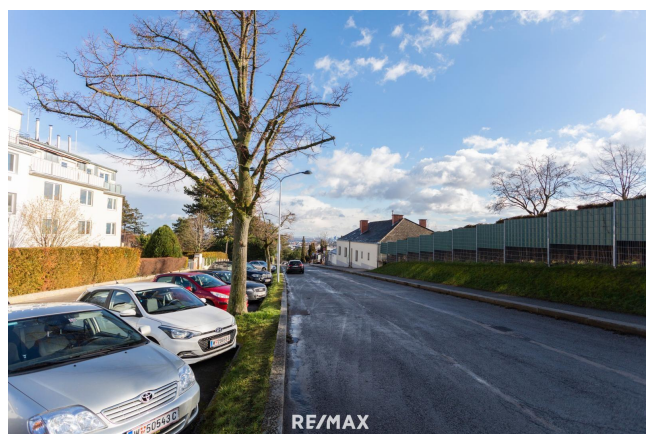
RE/MAX













Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese kernsanierte, zentral begehbare Wohnung im 1. OG in einer wunderschönen Gegend des 19. Wiener Gemeindebezirks in Sievering mit sehr niedrigen Betriebskosten!

Die Wohnung ist bis September 2028 befristet vermietet.

Die Wohnung befindet sich in einer **top Grünruhelage** (Nottebohmstraße); die Umgebung bietet tolle Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten.

Rundgang:

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in alle Räume: eine Wohnküche mit ca. 22 m², ein (südwestseitiges) Zimmer mit ca. 14 m² und ein drittes (auch südwestseitig ausgerichtetes) Zimmer mit ca. 9 m², das Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss und einen Abstellraum.

Die Highlights auf einen Blick:

- Top-Grünruhelage
- Kernsanierung 2025
- alle Sanitärleitungen neu
- alle Elektroleitungen neu
- ausreichend Steckdosen und Schalter in jedem Raum
- hochwertige NOLTE-Küche mit BOSCH-Geräten und Induktionsherd
- hochwertiger Echtholzparkett Eiche-Landhausdielen
- hochwertige Innentüren mit verdecken Türbeschlägen, flächenbündige Türblätter
- großformatige Fliesen im Vorraum und Bad
- Bad mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Infrarotheizung
- Internet-Anschlüsse (LAN-Verkabelung) in jedem Raum vorbereitet
- Hausfassade saniert
- niedrige Betriebskosten
- tolle Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung
- Abstellraum
- Kellerabteil

Umgebung

div. Restaurants und Heurige
Geschäfte des täglichen Bedarfs
Volksschule Sievering
Stadtwanderweg 2

Kahlenberg

Autobus 39A und 39B (bringt Sie zur S-Bahn-Station Oberdöbling bzw. U4 Heiligenstadt)

Monats-Vorschreibung

BK inkl. USt.: EUR 124,43

Instandhaltungs-Rücklage: EUR 63,68

Gesamtverschreibung: EUR 188,11 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 55.5

darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw C

ärmebedarf:

Klasse Faktor D

Gesamtenergi

effizienz:

Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder office@remax-real-experts.at zur Verfügung.

Qualität macht sicher!

RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!

Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!

Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!