

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



**RE/MAX**

01 Wohnküche

**Objektnummer: 1619\_7878**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #80B040; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	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**

**REAL EXPERTS**

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!“

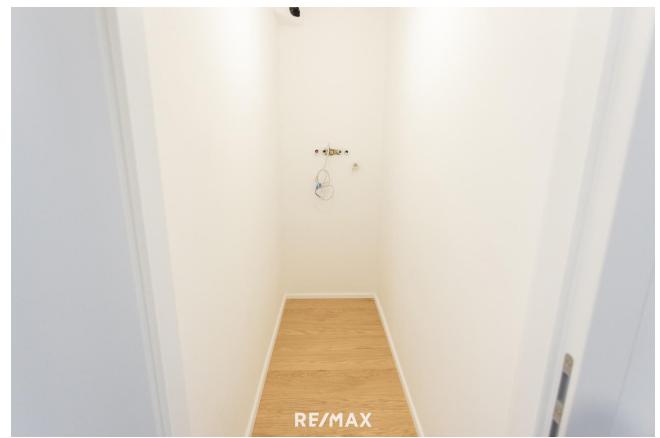
„extrem entgegenkommen“

VERTRAUEN    ERFOLG    SICHERHEIT    FREUDE

RE/MAX

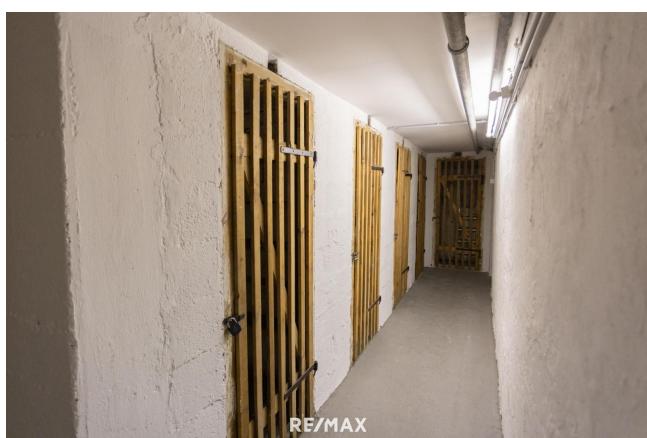








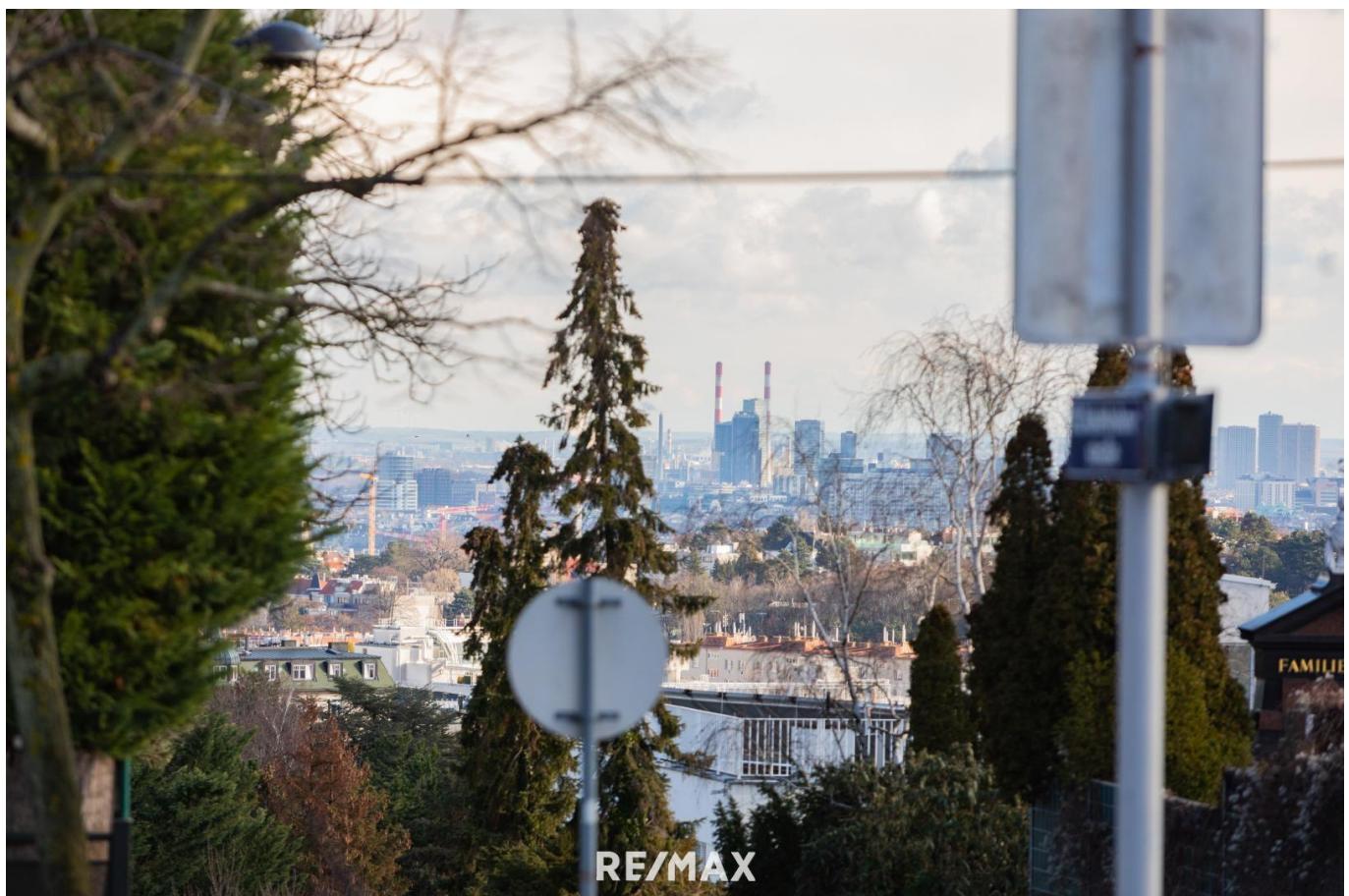
RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese kernsanierte, zentral begehbarer 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** (Nottetbohmstraße); die Umgebung bietet tolle Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten.

## Rundgang:

Über den zentralen Vorräum gelangen Sie in alle Räume: eine Wohnküche mit ca. 22 m<sup>2</sup>, ein (südwestseitiges) Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> und ein drittes (auch südwestseitig ausgerichtetes) Zimmer mit ca. 9 m<sup>2</sup>, 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-Landhausdiele
- hochwertige Innentüren mit verdeckten Türbeschlägen, flächenbündige Türblätter
- großformatige Fliesen im Vorräum 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

**Gesamtvorschreibung: EUR 188,11** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 55,5

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw C

ärmebedarf:

Klasse Faktor D

Gesamtenergi

eeffizienz:

**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!**