

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



01 Wohnküche

**Objektnummer: 1619/7878**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,12 €
<b>USt.:</b>	11,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

T +43 (0)1/ 470 25 00  
H +43 (0)699/ 189 28 281



# **Sie suchen einen Käufer oder Nachmieter für Ihre Wohnung?**

Melden Sie sich noch heute:

**01 470 25 00**



VERTRAUEN

ERFOLG

SICHERHEIT

FREUDE

**RE/MAX**

## KUNDEN-BEWERTUNGEN



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

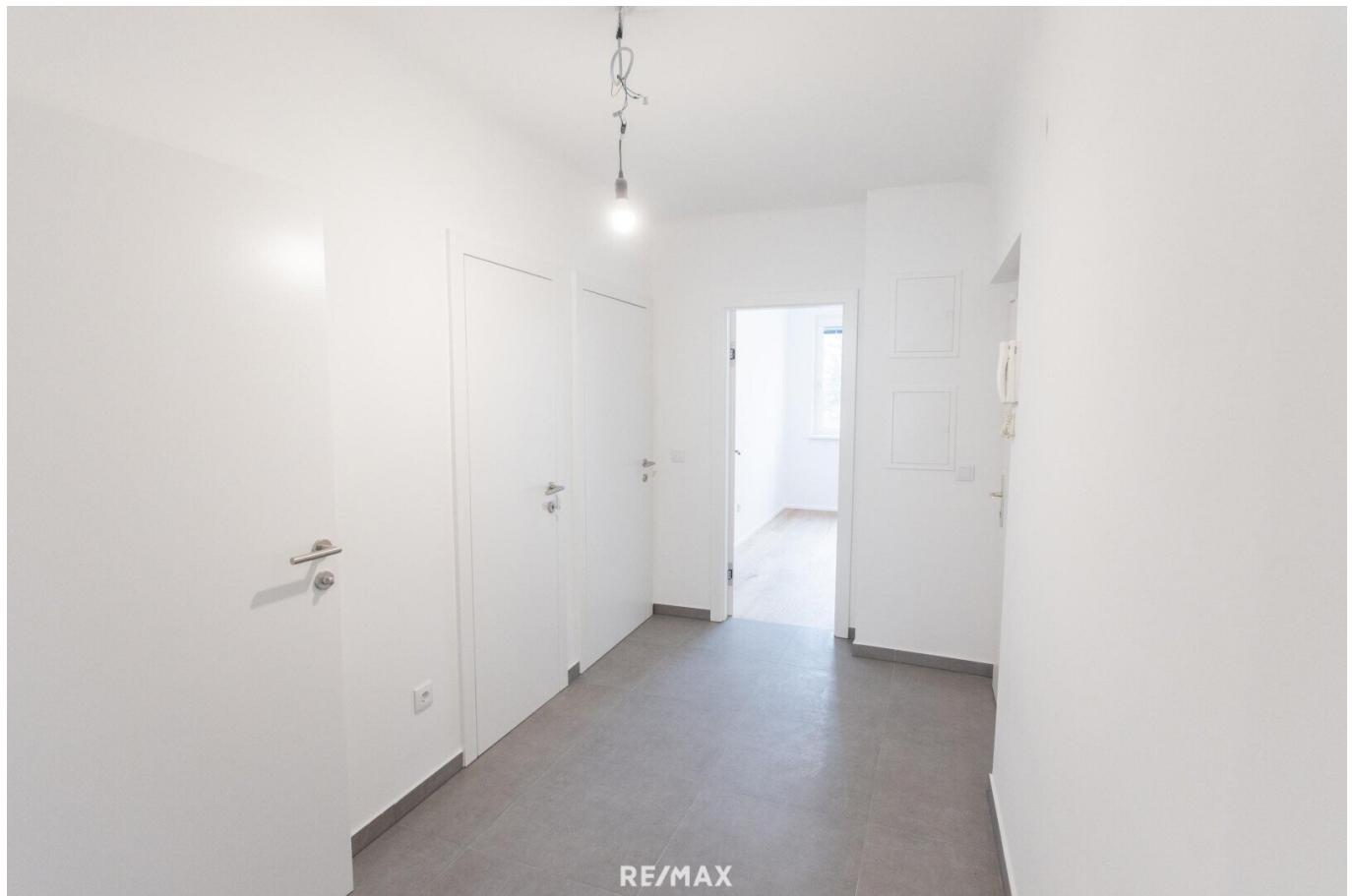
„Wurde bestens u. sehr professionell betreut“

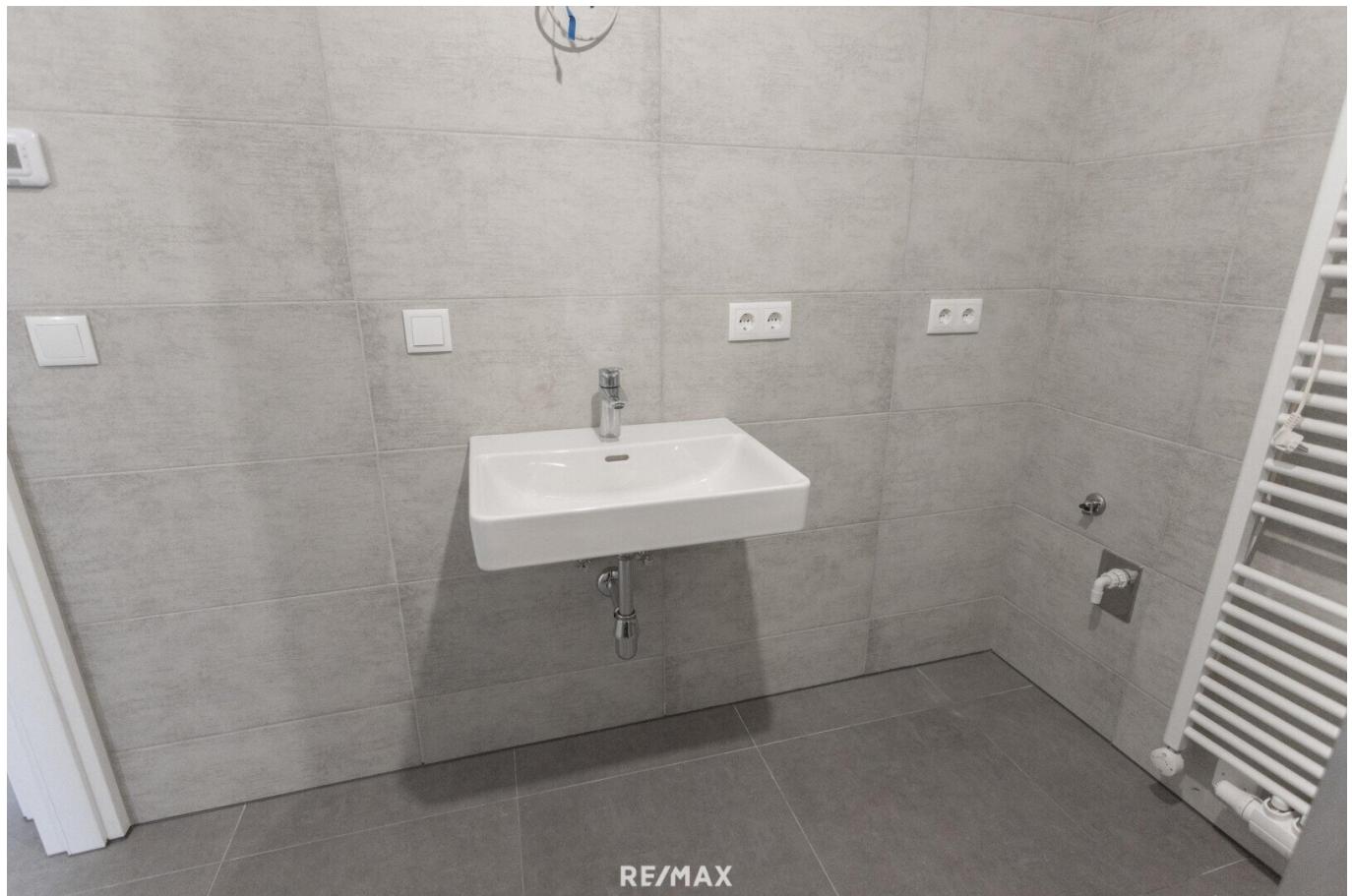
„Es tut mir leid,  
KEINE Klagen“

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

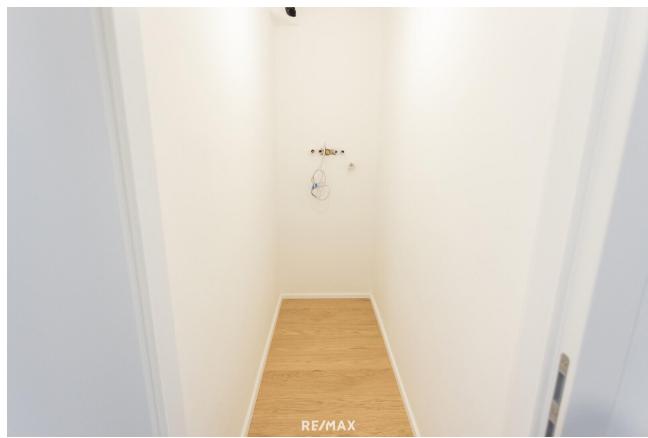
„extrem entgegenkommend“



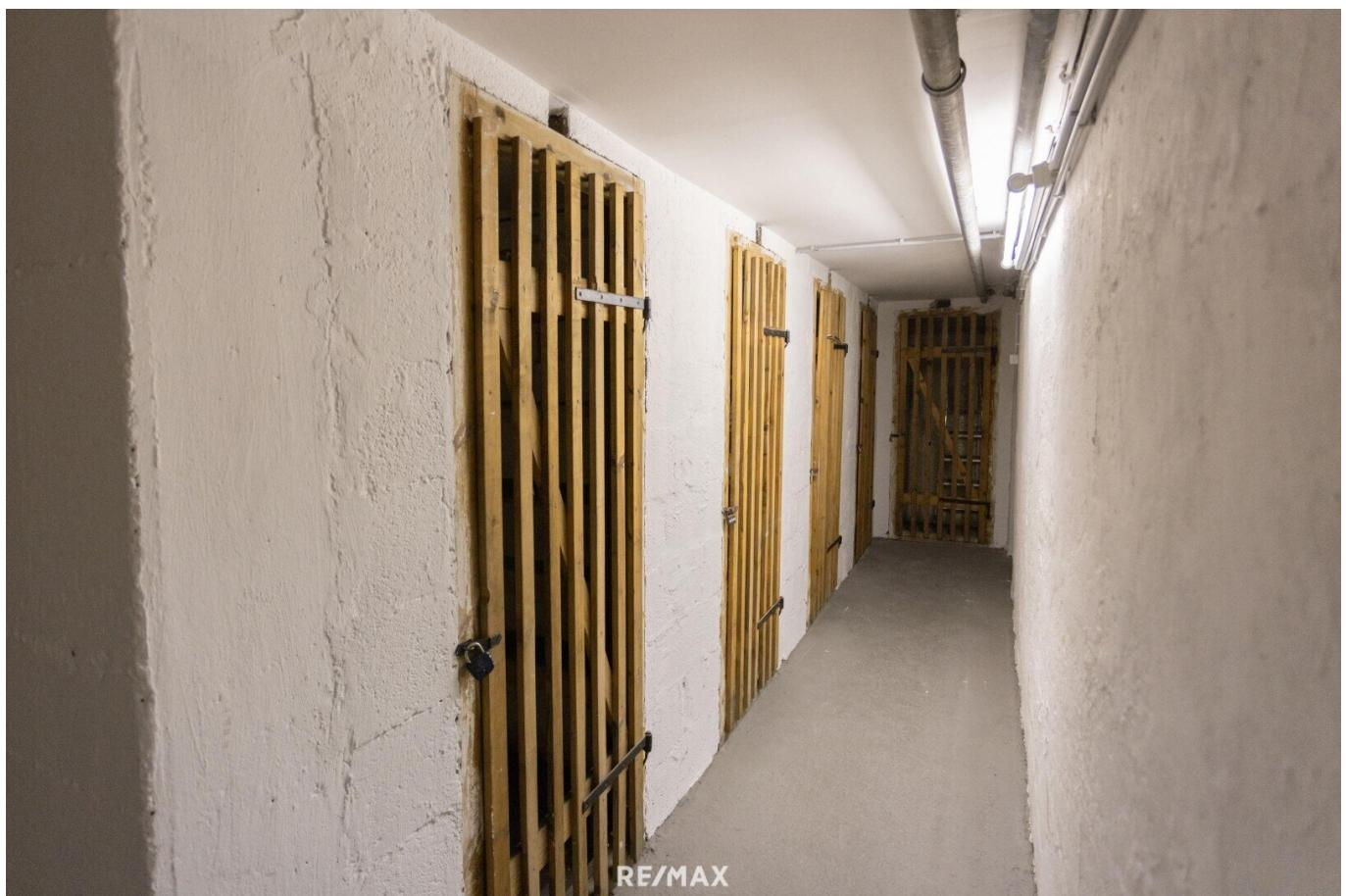


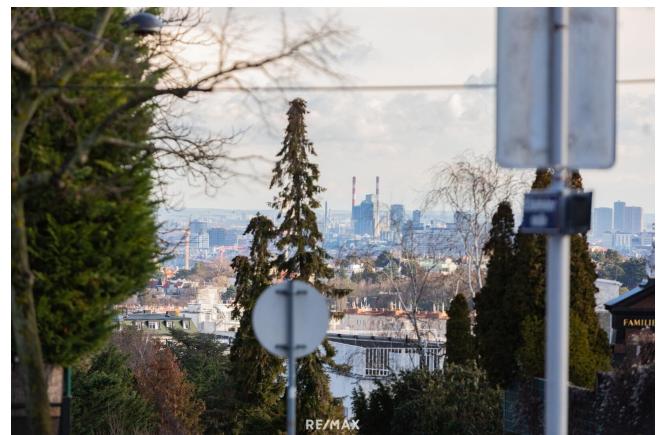


RE/MAX



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 (Nottebohmstraße); die Umgebung bietet tolle Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten.

Rundgang:

Über den zentralen Vorraum 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 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  
Gesamtvorschreibung: EUR 188,11

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap