

**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>	<b>C</b> 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



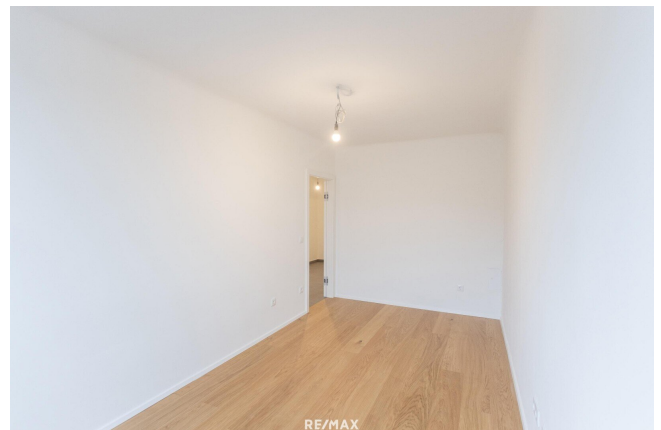
„Ich habe mich sehr  
gut betreut gefühlt,  
auf zwischenmenschlicher  
Ebene sehr gut begleitet.“

„Wurde bestens u. sehr  
professionell betreut“

„Es tut mir leid,  
KEINE Klagen“

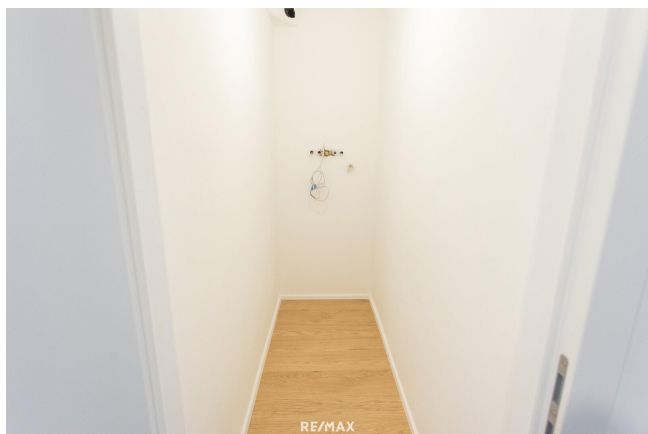
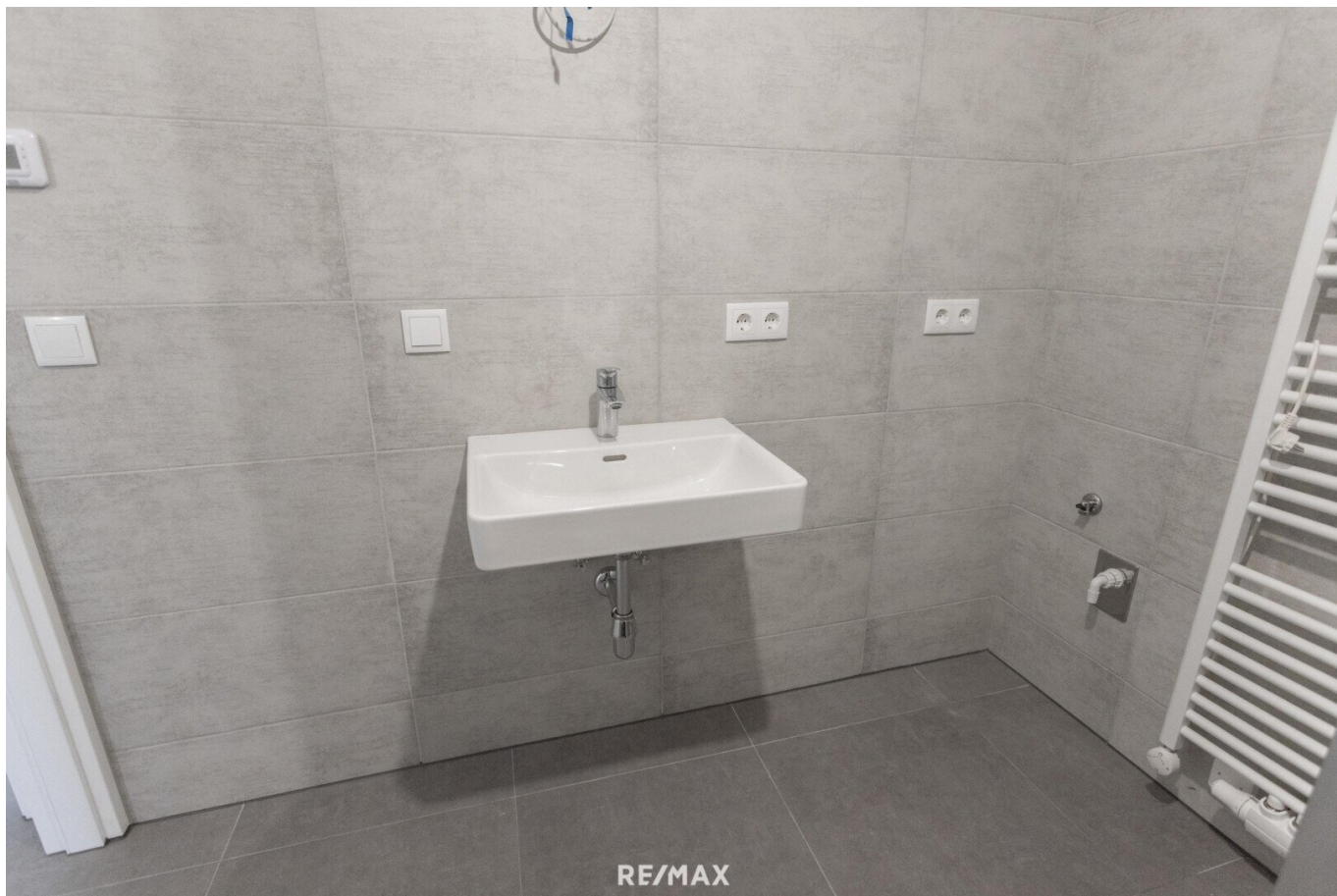
„sehr kompetent, freundlich  
und ausgezeichnete Beratung  
und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“





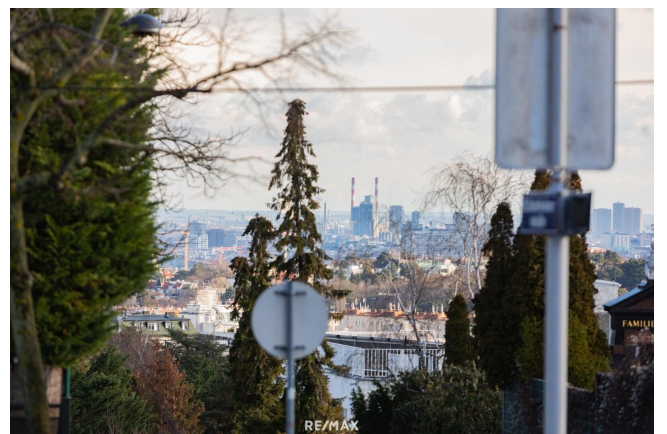
















## Objektbeschreibung

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 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-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

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