

## Top sanierte 3-Zimmer-Erstbezugswohnung in Grünruhelage



01 Wohnküche

**Objektnummer: 1619\_7543**

**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>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 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>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Ihr Team von REMAX Real Experts

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)1/ 470 25 00

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.“

„Würde bestens u. sehr  
professionell betreut“

„Es tut mir leid,  
KEINE Klagen“

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

„extrem entgegenkommend“



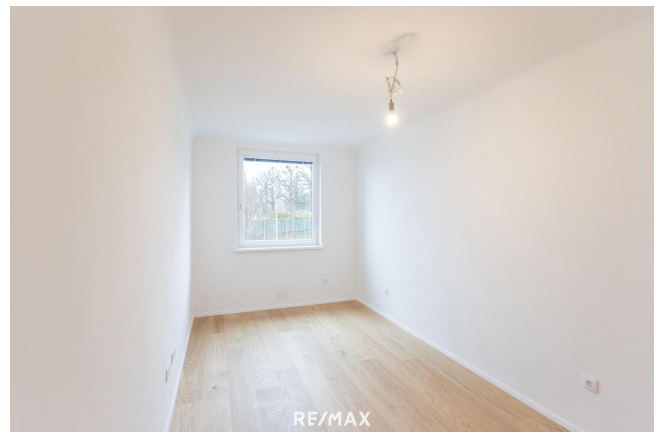
VERTRAUEN

ERFOLG

SICHERHEIT

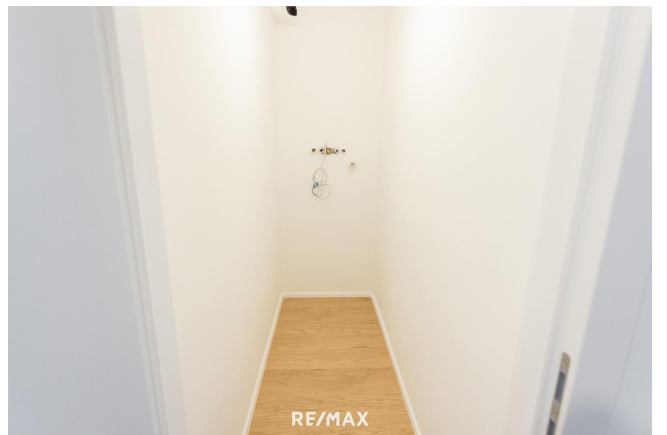
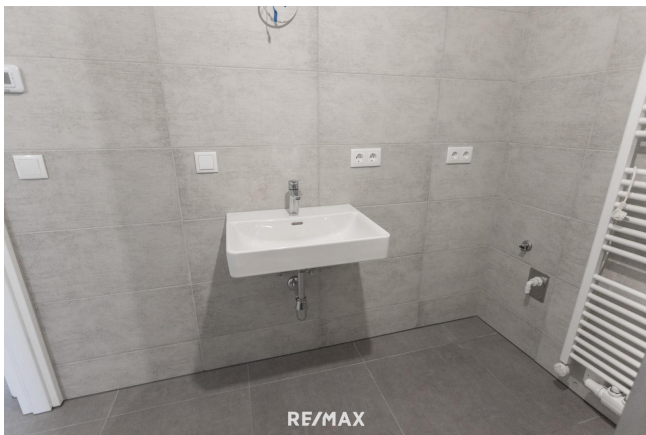
FREUDE

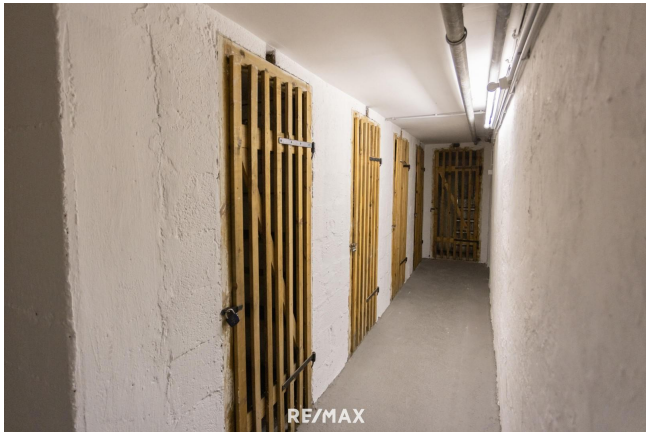
RE/MAX



















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese kernsanierte, zentral begehbare Wohnung im 1. OG in einer wunderschönen Gegend des 19. Wiener Gemeindebezirks. 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 - Erstbezug nach Kernsanierung - 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 - Heizung wahlweise Gas-Brennwertgerät oder Infrarotheizung (wird wahlweise installiert) - 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  
effizienz:

**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!**