

**Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in begehrter Lage  
von Wien für nur 420.000 € !**



**Objektnummer: 9065**

**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	61,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,00 €
<b>USt.:</b>	14,10 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Monika Feichtinger

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H  
Sternngasse 3 /2 /6  
1010 Wien

T + 43 1 535 02 83  
H + 43 699 11 54 54 99  
F + 43 1 535 02 83-83











## Objektbeschreibung

In einer sehr lieblichen Gegend in unmittelbarer Nähe zum Markt in der Obkirchergasse und der Rudolfiner Privatlink kommt eine **komplett renovierte 3 Zimmer Neubauwohnung mit Balkon** zum Verkauf

Die Wohnung eignet sich perfekt zur Eigennutzung als auch zur Anlage, eine freie Vermietung ist möglich

Durch einen wunderbar begrünten Innenhof mit herrlichen, duftenden Rosenstöcken kommt man zur Wohnung mit einer

Gesamtfläche von 61,44m<sup>2</sup> inkl. Balkon und Keller - kein Lift

Die Wohnung besteht aus:

1 Wohnküche mit Balkon

1 Schlafzimmer

1 Kabinett

Bad mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss Handtuchheizkörper + Fußbodenheizung

getrenntes WC mit Fußbodenheizung

zentrales Vorzimmer

Ausstattung:

komplett neue weiße Schleiflackküche mit allen Einbaugeräten: Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Geschirrspüler/ Sharpgeräte

Infrarothybridheizkörper mit Thermostat von Vasner + Fußbodenheizung in Bad und WC

Elektrodurchlauferhitzer Vaillant

2 Kamine vorhanden, einem offenen Kamin steht daher nichts im Wege

Vollholzparkettböden

Steinfliesen in Bad und WC sowie am Balkon

neue Verbundfenster

Lichterhimmel im Vorzimmer, Bad, WC

Abluft für Bad, WC + Küche

Gegensprechanlage

Satelliten -TV

Kellerabteil trocken

Fahrradraum

begrünter Innenhof, dieser steht zur Allgemeinnutzung zur Verfügung

**Die Wohnung wurde generalsaniert:**

neue Elektrik, neue Wasser- und Abwasserleitungen,

neue Verfließung von Bad und WC, Balkon,

neue Sanitäranlagen,

Wände neu gespachtelt, geschliffen, gestrichen.

Vollholzparkettböden/ Eiche wurden neu geschliffen und versiegelt

Einbau einer neuen Einbauküche

**Kaufpreisanzahlung: 420.000,- provisionsfrei**

**BK inkl. Rep-Rückstellung: 207,10/ Monat**

**Stand Rep - Rücklage: 165.157,34**

**Energieausweis: 79,78 kWh/m<sup>2</sup>a Kat C,**

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten auf der Einkaufstrasse Obkirchergasse sowie dem Markt

in nächster Nähe: Bank, Apotheke, Trafik, Bäckerei

gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Bus 39A, N38, Straßenbahn 38

Schnellbahnstation: Oberdöbling

Schule und Kindergarten in nächster Umgebung

sowie das Privatspital Rudofinerhaus

Der 19. Bezirk ist ein Gartenbezirk mit diversen Parks in nächster Umgebung

bei Interesse kontaktieren Sie bitte

**Mag Monika Feichtinger**

**B.A.R!** Immobilien & Verwaltung GmbH

Sterngasse 3/2/6

A- 1010 Wien

Email: [office@bar-immobilien.at](mailto:office@bar-immobilien.at)

Tel: [0699 11 54 54 99](tel:069911545499)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap