

# CHARMANTE ALTBAUWOHNUNG BEIM OBKIRCHERMARKT



**Objektnummer: 5612/249**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,79 €
<b>USt.:</b>	18,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



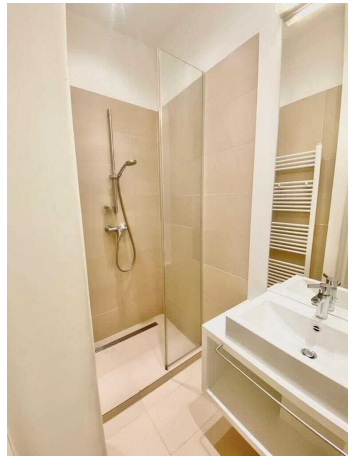
**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

T  
H  
G  
V















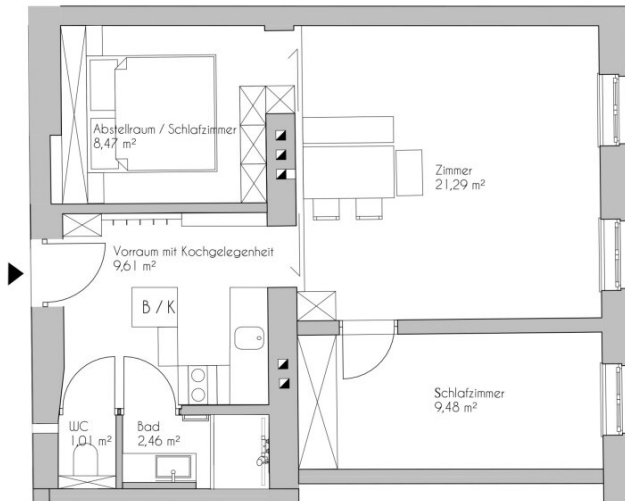




Obkirchgasse 10  
1190 Wien

TOP 4

Vorraum mit Kochgelegenheit	9,61 m <sup>2</sup>
WC	1,01 m <sup>2</sup>
Bad	2,46 m <sup>2</sup>
Zimmer	21,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum / Schlafzimmer	8,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum / Schlafzimmer	9,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>52,32 m<sup>2</sup></b>



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung sind Einbaumöbel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 2m 3m  
M = 1:50 bei Format din A3



Planstand:  
2023-06-27

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wiimmo

# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnung beim Obkirchermarkt

Zum Verkauf gelangt diese schöne, **aktuell auf noch 2 Jahre befristet vermietete**, Altbauwohnung mit drei Zimmern in 1190 Wien. Die aktuelle Miete beträgt 800 Euro brutto/Monat. Diese Wohnung punktet unter anderem durch die Nähe zum beliebten Obkirchermarkt sowie durch ihre Grünruhelage.

Das Apartment befindet sich in einem 2013 sanierten Gebäude, dessen Charme des vergangenen Jahrhunderts erhalten geblieben ist.

## Die Wohnung

- Vorzimmer mit abgetrenntem Küchenbereich
- Wohnzimmer mit etwa 21 m<sup>2</sup> und französischem Fenster
- 2 Schlaf- oder Arbeitszimmer
- verfliestes Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette

## Die Ausstattung

- stilvolle Tischlermöbel in den Schlafräumen
- indirekte, intelligent konzipierte Beleuchtung
- Tischlerküche vollausgestattet inkl. aller Geräte

- riesige französische Fenster
- Kellerabteil mit Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage

### **Die Umgebung**

- Obkirchermarkt fußläufig erreichbar
- charmante Einkaufstraße vor der Türe
- perfekte Nahversorgung (Supermärkte, Bäcker, Post, Apotheken, Kaffeehäuser uvm.)
- Straßenbahnlinie 38, Autobuslinie 35A, sowie S45 Station "Oberdöbling" in nächster Umgebung
- Türkenschanzpark Gehdistanz
- Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie Gymnasien in nächster Nähe

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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