

**Ihr Wohnglück im 19. Bezirk - Lichtdurchflutete
48m²-Wohnung mit Balkon**



Objektnummer: 7080/61

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obkirchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,16 m ²
Nutzfläche:	47,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,68 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	124,20 €
USt.:	16,84 €
Infos zu Preis:	

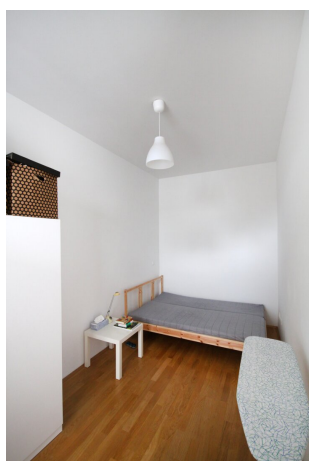
Die Miete wurde an den VPI gekoppelt und kann angepasst werden.

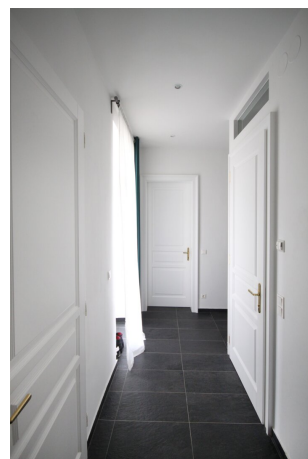
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





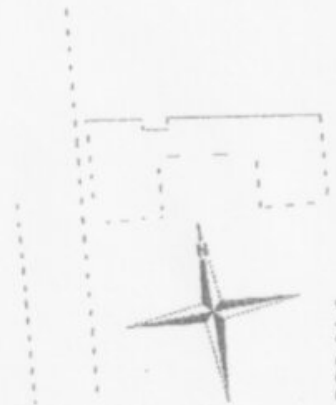
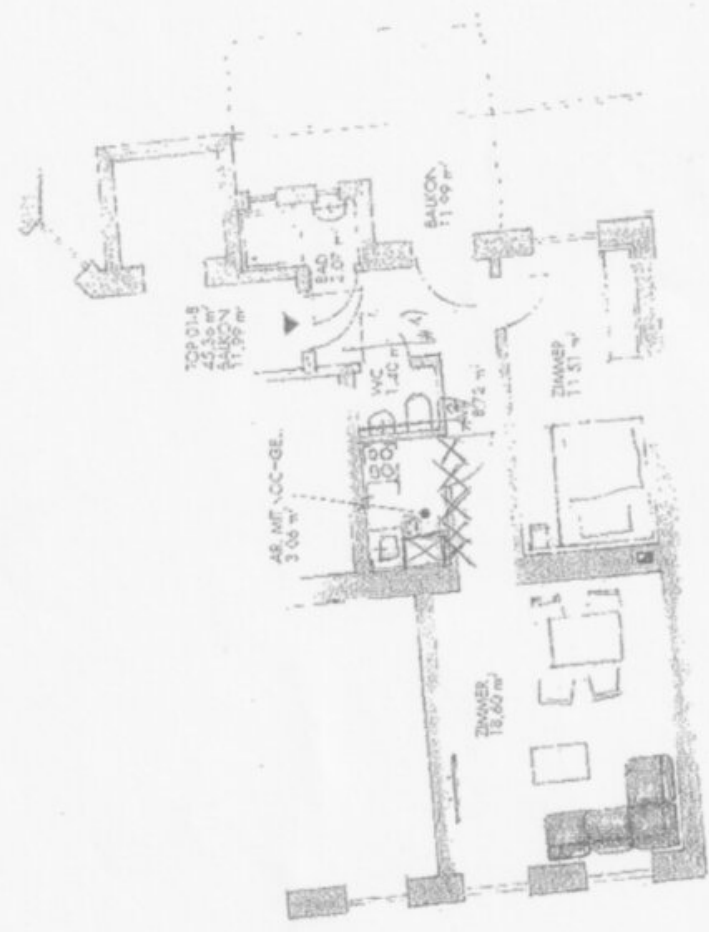


19.1.a

OK
[Signature]

TOP 01-8
2. ZIMMER WOHNLING
2. OBERGESCHOSS
WOHNNUTZFLÄCHE 45,30 m²
BALKON 11,99 m²

- * 1 OBERLICHT
- * 2 OBERLICHT
- * 3 KÜCHE TEILEMONT DAFAR





Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1190 Wien! Diese charmante und moderne Wohnung lädt Sie ein, sich von der ersten Sekunde an wohlfühlen und bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Leben in der Stadt wünschen. Mit einer Wohnfläche von 45,36 m² auf der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint sie Komfort und Stil. Der Kaufpreis von 299.000,00 € bietet Ihnen dabei ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Wohnung ist derzeit bis Ende 2025 an eine zuverlässige Mieterin vermietet, die die Miete stets pünktlich beglichen hat.

Schon beim Betreten spüren Sie die liebevoll gestaltete, moderne Atmosphäre, die zum Bleiben einlädt. Große Fenster sorgen für Helligkeit, während hochwertige Fliesen und Parkettböden einen Hauch von Eleganz und Pflegeleichtigkeit versprechen.

Der offene Wohnbereich mit einer modernen Wohnküche bietet Ihnen Raum für kreative Küchenabende und geselliges Beisammensein. An warmen Sommerabenden lädt Sie der großzügige Balkon dazu ein, den Tag gemütlich im Freien ausklingen zu lassen. An heißen Tagen sorgt der innenliegende Sonnenschutz zudem für angenehmen Schatten und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenso überzeugend wie die Ausstattung. Mit exzellenter Anbindung an Busse, Straßenbahnen und den Bahnhof sind Sie optimal vernetzt und erreichen die Innenstadt schnell und bequem. Besonders für Pendler ist der nahegelegene Bahnhof ein großes Plus.

Die Infrastruktur rund um Ihr neues Zuhause lässt keine Wünsche offen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, höhere Schule, Supermarkt oder Bäckerei – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnung besticht zudem durch ihre Nähe zur BOKU Wien, die Sie in wenigen Minuten erreichen – ideal für Studierende und Mitarbeiter der Universität.

Nutzen Sie die Chance und machen Sie diese Wohnung in 1190 Wien zu Ihrem neuen Zuhause! Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von der einzigartigen Kombination aus Qualität und Lage. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihnen diese wunderschöne Immobilie zu präsentieren. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich verzaubern!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap