

**Begehrte Lage in 1190: Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit
Loggia – nur 179.000 €!**



Wohnbereich

Objektnummer: 1609/46647

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	1,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	95,97 €
Heizkosten:	46,10 €
USt.:	19,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

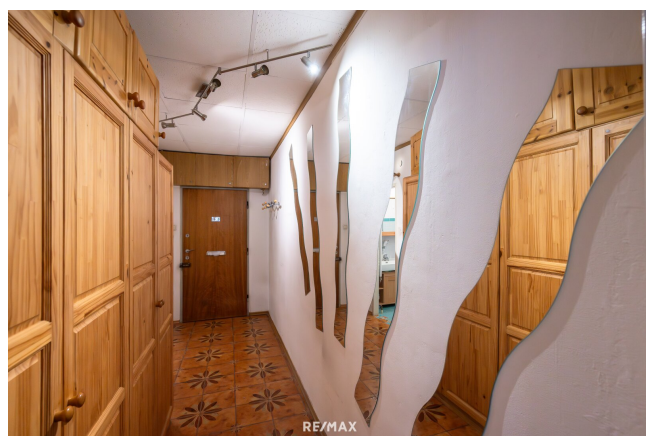
Ihr Ansprechpartner



Dr. Brigitte Molnar

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien











Objektbeschreibung

Charmante Starterwohnung mit kleinem Wintergarten in bester Döblinger Lage

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks befindet sich diese ca. **39 m² große Wohnung** – ein ideales Zuhause für Singles, Studierende oder als Pied-à-terre in Wien.

Die Wohnung liegt nur **wenige Gehminuten vom Sonnbergmarkt und der beliebten Obkirchergasse** entfernt. Nahversorgung, Cafés, Bäckereien, Apotheken und sämtliche Infrastruktur des täglichen Lebens befinden sich sprichwörtlich vor der Haustüre. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine außergewöhnliche Lebensqualität: **Olympiapark, Weinberge und Wiener Stadtwanderwege (Cobenzel, Kahlenberg etc.)** sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu Spaziergängen, Wanderungen, Sport und Erholung ein.

Ein besonderes Highlight ist der **verglaste kleine Wintergarten**, der den Wohnraum angenehm erweitert und der Wohnung eine freundliche, helle Atmosphäre verleiht.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **Innenstadt (Stephansplatz oder Schottentor)** ist in rund **20 Minuten** bequem erreichbar.

Das Haus verfügt über einen **Lift** sowie ein **geräumiges Kellerabteil**, was zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet.

Der Zustand der Wohnung ist **einfach und bietet Potenzial** – ideal für Käufer:innen, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Gerade aufgrund der hervorragenden Lage eignet sich diese Immobilie auch ausgezeichnet als **wertstabile Anlage**.

Kurz gesagt:

Eine kompakte Wohnung in Top-Lage Döblings – urban, grün, bestens angebunden und mit Entwicklungsspielraum.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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 <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap