

**Gut erhaltenes Bürgerhaus in Nussdorf / Döbling mit  
vielen Facetten und Nutzungsmöglichkeiten!**



**Objektnummer: 13901**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	443,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	1.398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

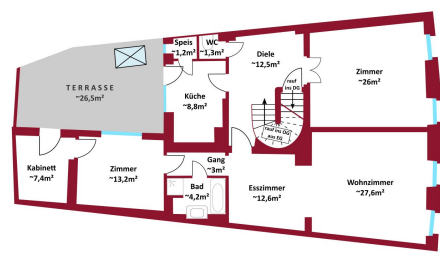
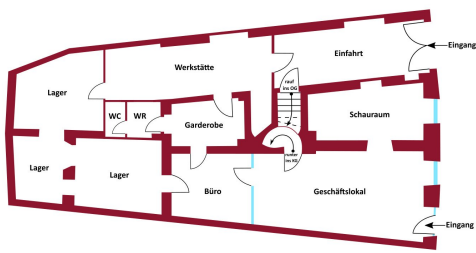
T +43 1 3709098  
H +43 676 842 055 100

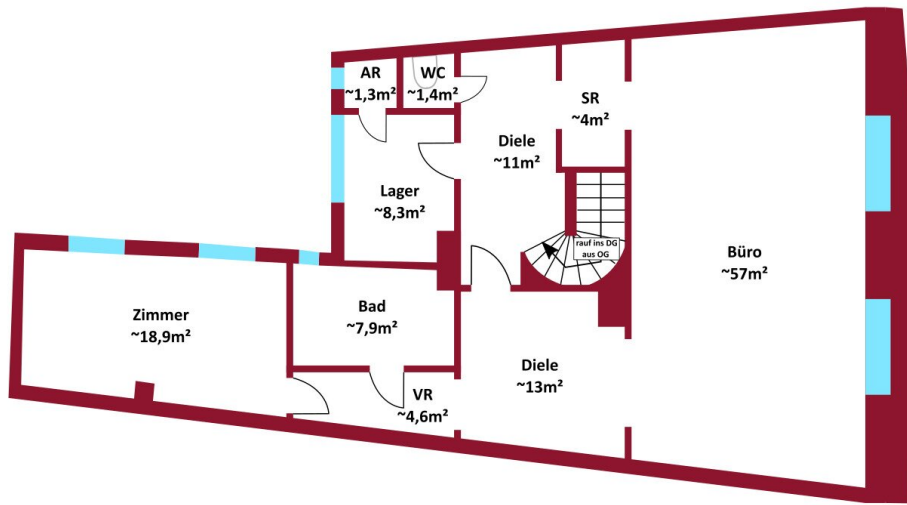




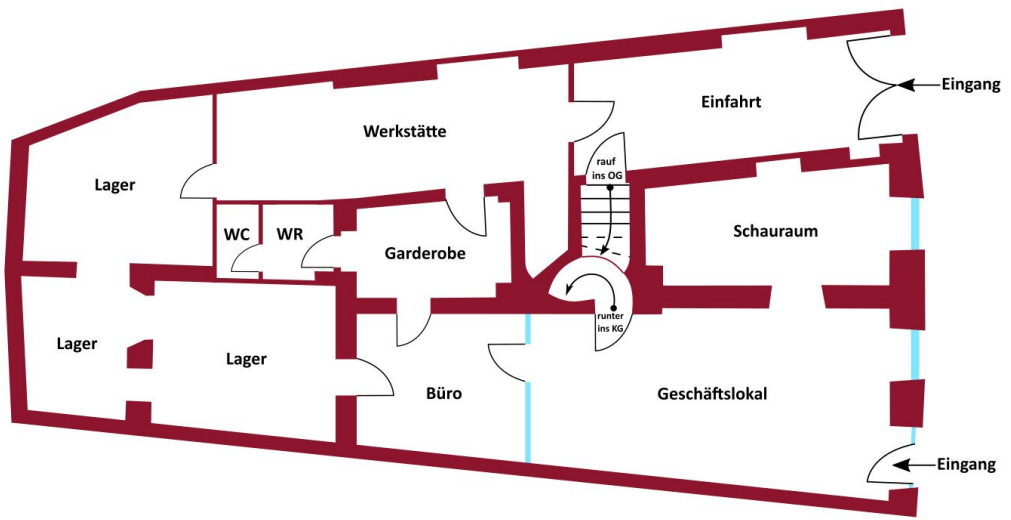




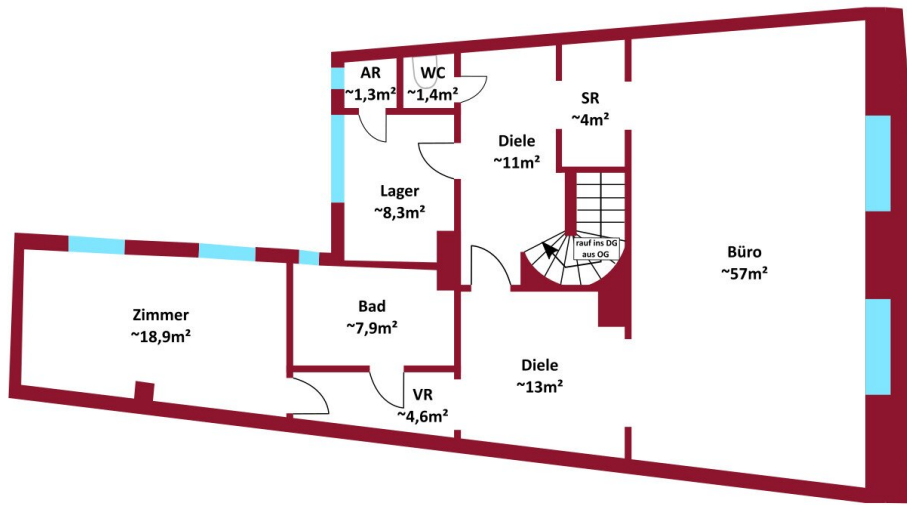












## Objektbeschreibung

In einem der exquisitesten und historisch erhaltenen Vororte Wiens steht dieses sehr gut erhaltene gutbürgerliche Haus aus dem Jahre ca. 1695. Dieses um ca. 1980 liebevoll umgestaltete Haus mit seinen kunstvollen Lünetten und Gewölben wurde von Generation zu Generation mit Umsicht gestaltet und in seiner Originalstruktur erhalten.

Das teilunterkellerte Haus verfügt im Erdgeschoss über eine Geschäftsfläche mit Auslagen samt Lagerflächen. Da diese Geschäfts- und Lagerflächen baulich getrennt von den darüber befindlichen Wohneinheiten sind und jeweils eigene Eingänge existieren, könnte diese Fläche auch gut als Einnahmequelle vermietet oder zu Wohnzwecken umgebaut werden.

In den beiden darüberliegenden Geschossen (1.+2. Stock) befinden sich jeweils großzügige Mehrzimmer-Familienwohnungen mit Bad und Toilette, im 1. Stock zusätzlich mit eigener uneinsehbarer Terrasse. Das sehr große Wohnzimmer im 2. Stock hat einen loftartigen Charakter mit Wohlfühlambiente. Das erst 1980 neu errichtete Dachgeschoß kann noch zusätzlich ausgebaut werden.

In Summe bietet das Haus ein sehr gutes Entwicklungspotential für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Die Kellerflächen mit Gewölbe sind sehr gut als Weinkeller zu verwenden und der Rohdachboden bietet weiteres Ausbaupotential.

Die Grundsubstanz des teils denkmalgeschützten Hauses befindet sich trotz oder vielleicht auch gerade wegen des hohen Alters in einem wirklich guten Zustand. Die bis zu 80cm dicken Außenmauern bieten ein angenehmes Wohnklima und machen den Einbau einer Klimaanlage überflüssig.

Öffentliche Verkehrsanbindungen, Taxistandplatz und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich innerhalb zwei Minuten Gehzeit!

### Daten (übersicht)

ca 198 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche lt GBA

Wohnfl. ca. 240m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Geschäftslokal mit Büro- Lager- und Nebenräumen) im EG ca 140m<sup>2</sup>

Terrasse uneinsehbar ca. 27m<sup>2</sup>

WCs im jeden Stockwerk, sowie je ein Bad mit Dusche, Wanne und Waschbecken in den

Wohnstockwerken

Teilunterkellert ca. 47m<sup>2</sup>

## **Lage und Infrastruktur**

Nussdorf, als Teil des 19. Wiener Nobelbezirks Döbling, ist bekannt für die besonders ruhige und sichere Wohnlage in gemütlicher Atmosphäre, umgeben von Heurigen und Weinbergen. Dennoch ist von hier die Wiener Innenstadt schnell und bequem erreichbar, ganz gleich ob mit dem Auto (über Heiligenstädterstraße - Lichtensteinstraße oder wahlweise über die Lände entlang dem Donaukanal) oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn Linie D direkt ins Zentrum oder mit Linie D und ab Heiligenstadt mit U4; weitere Verbindungen mit Schnellbahn S40 ab Station Nussdorf).

Angrenzend an Weingärten die zum Spazieren und Wandern einladen, direkt an der Donau liegend, wo Sportarten wie Radfahren (direkte Verbindung der Radwege in die Innenstadt und auf die Donauinsel etc.), Rollerskaten und Joggen betrieben werden können, und die unmittelbare Nähe zu den Wiener Hausbergen wie z.B. der Kahlenberg wo man abschalten und sich vom stressigen Alltag ideal erholen kann. Nussdorf bietet einen sehr hohen und vielfältigen Freizeitwert!

Ob Bank, Apotheke, Supermärkte (Hofer, Billa, Interspar), Trafik, Bäckerei, Kaffeehäuser, gehobene Gastronomiebetriebe (Renner, Plachutta, Gasthaus zur Zahnradbahn), gemütliche und urige Heurigenlokale oder sogar gleich ein ganzes Einkaufszentrum (EKZ Q19) alles befindet sich in direkter bzw. unmittelbarer (5-10 Gehminuten) Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindungen: Schnellbahn Linie D, S40, U4 oder verschiedene Buslinien (238, 239, 241, 341, 439, sowie der ShuttleBus IST Austria), mit direkter Verbindung in die Innenstadt, als auch nach Klosterneuburg.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter 0676/842 055 100 für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine zu Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap