

Charmante Gartenwohnung mit Garage und idealer Anbindung



Objektnummer: 24712

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackhofergasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	30,00 m ²
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	E 161,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,46
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	137,70 €
USt.:	13,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien



EST NA
IMMOBILIEN

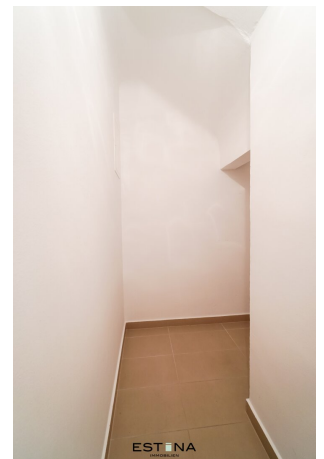
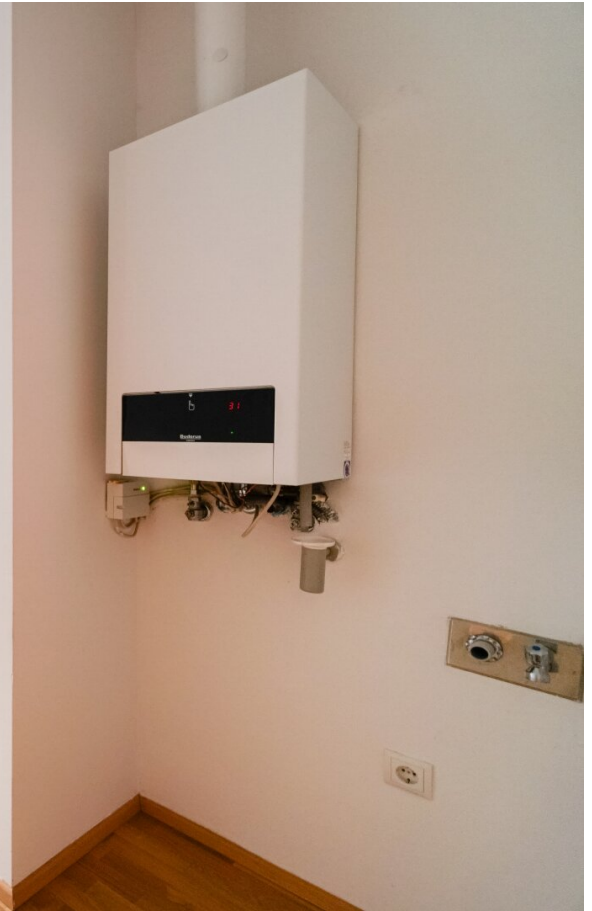


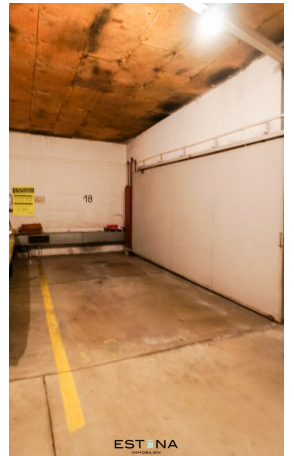
EST NA
IMMOBILIEN



EST NA
IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Diese Wohnung **mit Garten** bietet **ein gemütliches Zuhause in ruhiger Lage** und verfügt über einen **gut durchdachten Grundriss**. Sie ist eine erstklassige Wahl für Singles oder Paare, die nach einem harmonischen **Zuhause im Grünen** mit **super Infrastruktur** und **schneller öffentlicher Anbindung in die Wiener Innenstadt** suchen.

Entdecken Sie hier die perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lebensqualität, die sich wie folgt unterteilt:

Eingangsbereich: Einladendes Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe.

Wohnküche: Der Herzstück der Wohnung, mit direktem Zugang zum eigenen Garten

Schlafbereich: Separate Nische

Badezimmer: Modernes Duschbad

Zusätzliches Zimmer: Flexibler Raum, ideal als Arbeitsbereich

Abstellraum: Praktische Ergänzung für Stauraum

WC: Separater Bereich mit Handwaschbecken

Ergänzt wird das Angebot mit einem zugehörigen **Kellerabteil und einer Garage**.

Ausstattung:

- Hochwertiger Parkettboden schafft eine warme und einladende Atmosphäre.
- Die moderne Küche ist mit allen erforderlichen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.
- Gasheizung

Infrastruktur und Lage:

Nussdorf ist ein **malerisches Viertel mit engen Gassen**, charmanten Altbauten und historischen Gebäuden. Es gibt Radwege entlang der Donau, die sich ideal für Fahrradtouren eignen, sowie Möglichkeiten zum Rudern, Segeln und Angeln. Der nahegelegene Donaupark lädt zu entspannten Spaziergängen ein und bietet mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen auch **Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten** für Familien. Gemütliche Stunden verbringt man bei Heurigen ums Eck und der nächste **Billa ist nur 4 Gehminuten**

entfernt, für alle, die gerne selbst kochen.

Nussdorf ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man in nur 20 Minuten leicht ins Stadtzentrum von Wien gelangen kann. Gleichzeitig bietet das Viertel eine ruhige und entspannte Atmosphäre abseits des Trubels der Innenstadt.

3 Gehminuten zum Wiener Nußdorf Bahnhof (R und S40) mit dem sie in 10 Minuten

4 Gehminuten zur Straßenbahn D

Kosten:

Kaufpreis: € 330.000,-

Betriebskosten: € 137,70

Rücklagen: € 69,02

Vermittlungshonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kaufpreis Stellplatz: € 20.000,-

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.