

## Beim Nussdorfer Platzl - Klassische Wiener Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung



**Objektnummer: 863**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,98 €
<b>USt.:</b>	22,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

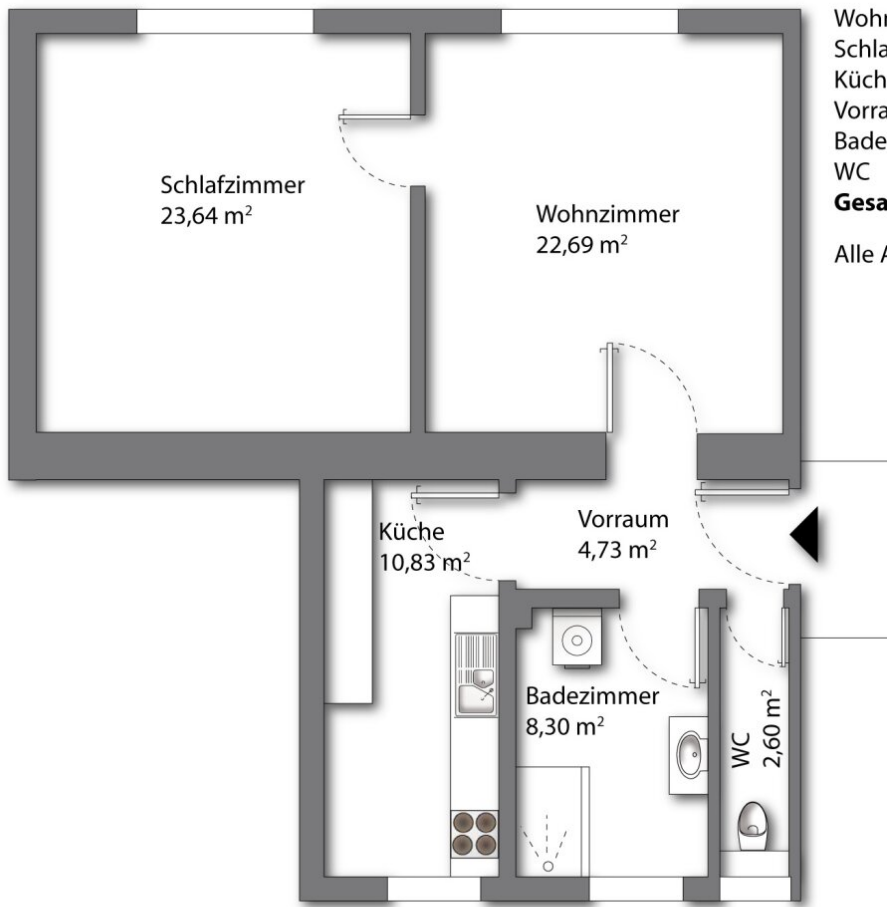
IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1  
2340 Mödling





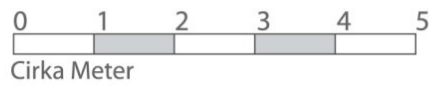






Wohnzimmer	22,69 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23,64 m <sup>2</sup>
Küche	10,83 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,73 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,30 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>72,79 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



## Objektbeschreibung

**Ein stilvoll sanierter Altbau** - In Nussdorf, nur wenige Gehminuten vom Nussdorfer Platzl sowie vom Pfarrplatz entfernt, befindet sich dieser revitalisierte Altbau in einer entzückenden kleinen Gasse. Umgeben von vier stilgerecht restaurierten Stiegenhäusern befindet sich ein besonders netter grüner Innenhof in der Liegenschaft, auf welchen sowohl die Badezimmer- als auch Küchenfenster ausgerichtet sind.

**Eine ganz charmante Wohnung** - Hochwertiger Fischgrätparkettboden, hohe Flügeltüren sowie originalgetreue Kastenfenster sind nur einige der zahlreichen Beispiele, die dieser Wohnung einen ganz besonderen Altbaucharme einhauchen. Vom großzügigen Eingangsbereich ist es Ihnen möglich, die vollausgestattete Küche, das mit Fußbodenheizung, Dusche, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattete Badezimmer, die hiervon getrennte Toilette sowie das Wohnzimmer zu betreten. Letzteres ist sowie das große Schlafzimmer auf die Straße ausgerichtet.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige



Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap