

**BESSER GEHT'S NICHT - WOHNEN AM FUSSE DES
WIENER NUSSBERGS - wunderschön gelegene Wohnung
mit Dachterrasse und Blick über Wien wie auch auf den
Wiener Nussberg**



Objektnummer: 7846/99

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 194,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	185,16 €
USt.:	21,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.
Novaragasse 42 / L5
1020 Wien

















Dachterrasse TOP 5
68,18m2

Objektbeschreibung

LAGE - Nussdorf - Nähe Beethovengang, Nussdorfer Platz direkt angrenzend an das Döblinger Landschaftsschutzgebiet - Blick in die Weinberge **öffentliche Verkehrsanbindung:** Straßenbahnlinie D, S-Bahn; **sehr gute Anbindung** an den **Individualverkehr** - **Garage im Haus**. Neben traditionellen Winzerhäusern und Heurigen findet man hier vorwiegend Einfamilienhäusern, zwei- bis dreigeschoßige Wohngebäude sowie Kleingartenhäuser.

ZUM VERKAUF GELANGT **eine WOHNUNG MIT DACHTERRASSE, GARAGE* UND KELLERABTEIL** - es besteht das Mitbenutzungsrecht von: **SAUNA**, zusätzlichem **ALLGEMEINEM HAUSKELLER, WASCHKÜCHE UND TROCKENRAUM** - KAUFPREIS: € 490.000,-

LINK zum [VIDEO](#)

DIE WOHNUNG GLIEDERT SICH WIE FOLGT

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer
- Küchennische
- Flur
- Bad
- WC
- Durchgangszimmer
- Zimmer
- Dachterrasse

Das **Haus** wird über ein schlichtes, funktionales Stiegenhaus betreten. Die Haupteingangstüre und die Postkästen wurden vor kurzem erneuert. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock des Hauses B. Die Anlage verfügt über keinen Personenaufzug. Die Fenster wurden vor einigen Jahren erneuert. Es handelt sich um Isolierglasfenster mit doppelter Verglasung der Marke Katzbeck. Alle Fenster verfügen über einen innenliegenden Sonnenschutz. Heizung und Erzeugung von Warmwasser erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Wohnung wurde mit einer **Klimaanlage** nachgerüstet, diese kann auch in der Übergangszeit zu Heizzwecken verwendet werden.

Die **Wohnung** wird durch einen Vorraum mit Fenster betreten. Links davon führt der Vorraum über eine Glastüre in das Wohn-/Esszimmer mit angeschlossener Küchennische und Fenster. Über einen offenen Torbogen gelangt man vom Wohn-/Essbereich zum Badezimmer und separatem WC. Rechts vom Vorraum betritt man ein Durchgangszimmer welches in ein weiteres Zimmer führt. Beide Räume haben jeweils ein großes Fenster. **Insgesamt** hat die Wohnung gemäß Plan **72,76m²**. Zur zugehörigen Terrasse gelangt man über das allgemeine Treppenhaus einen Stock höher gelegen. **Die Terrasse eröffnet einen wunderschönen Blick über Wien und in die Weingärten**, sie ist ca 68m² groß. **Insgesamt gibt es je Haus nur sechs Wohneinheiten, dies hebt die Wohnqualität und gewährleistet Privatsphäre.**

Wir freuen uns über einen Besichtigungstermin mit Ihnen: **office@zeitwert.immobilien**, Tel: [069910118156](tel:069910118156), www.zeitwert.immobilien

* Der Garagenplatz ist im ausgewiesenen Kaufpreis nicht inkludiert. Der KP für den Garagenplatz inkl E-Schnellladestation beträgt € 30.000,- Reparaturrücklage €182,36 monatlich.

PROVISION: 3% vom Kaufpreis + 20% USt - zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten und Unterlagen ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. Verkäufers/Vermieters nicht gestattet. Eine unbefugte Weitergabe kann zu Schadenersatz in der Höhe der Gesamtprovision führen.

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://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-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.

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap