

**Dachgeschoss-Maisonette mit Flair ++ Nußdorfer Straße
++ 3 Zimmer auf zwei Ebenen ++ Neubau ++ mit viel Licht
und Raum ++ Große Dachfenster ++ Aufzug ++ Ihr neues
Zuhause im 9. Bezirk**



Objektnummer: 275390

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	698.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.345,45 €
Betriebskosten:	246,64 €
USt.:	26,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







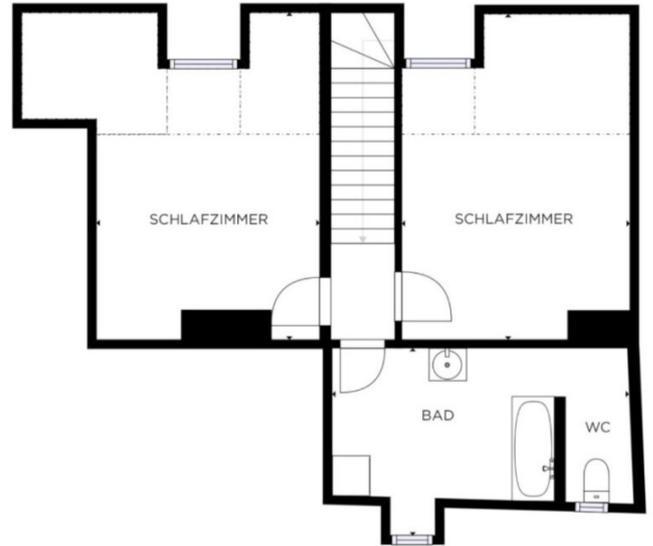
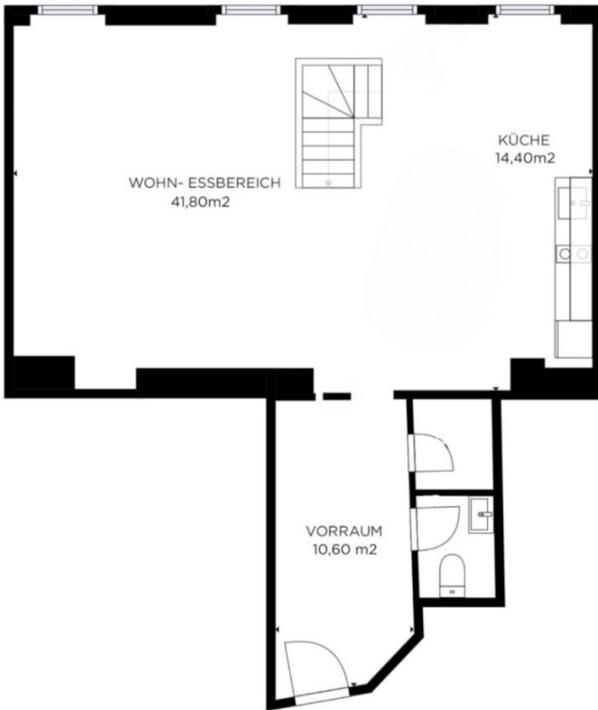












Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Maisonette mit Flair ++ Nußdorfer Straße ++ 3 Zimmer auf zwei Ebenen ++ Neubau ++ mit viel Licht und Raum ++ Große Dachfenster ++ Aufzug ++ Ihr neues Zuhause im 9. Bezirk

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem **stilvollen Altbau** auf der begehrten **Nußdorfer Straße im 9. Bezirk** und bietet urbanen Wohnkomfort auf **zwei großzügigen Ebenen**. Die Maisonette beeindruckt mit einer **Wohnfläche** von ca. **110 m²** (lt. Einreichplan) und verspricht dank ihrer **durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung** ein besonderes Wohnerlebnis.

Bereits der **Eingangsbereich** der Wohnung besticht durch Funktionalität: ein Flur führt zur Gästetoilette mit Waschbecken, einem praktischen Abstellraum und einem Einbauschränk. Der **offene Wohnbereich** auf der unteren Ebene, mit geschliffenen Parkettböden und hohen Fenstern, schafft durch die stilvolle Beleuchtung eine besonders angenehme Atmosphäre. Der großzügige Raum bietet viel Platz für Wohnen und Essen – die perfekte Kulisse für gesellige Abende oder entspannte Stunden.

Die **2022 neu eingebaute Maßküche** ist ein weiteres Highlight. Mit einem großen Induktionsherd, hochwertigen Markengeräten und LED-Beleuchtung erfüllt sie alle Anforderungen an modernen Wohnkomfort.

Über eine elegante **Holztreppe** erreichen Sie die **obere Ebene** der Wohnung, auf der zwei helle Zimmer auf Sie warten, die flexibel genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Home-Office oder Kinderzimmer. **Große Dachfenster** (VELUX) mit **Rollläden** sorgen für optimalen Lichteinfall und bieten einen traumhaften Blick in den Sternenhimmel. Ein stilvoll ausgestattetes **Badezimmer** mit Fenster, einer Badewanne und einer zweiten Toilette schafft zusätzlichen Komfort.

Die Lage dieser Wohnung in einem aufwendig gestalteten Dachgeschossausbau aus dem Jahr 1990 kombiniert urbanes Flair mit der ruhigen Atmosphäre einer der schönsten Straßen des Bezirks. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel (U6, U4

und Straßenbahn) sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Highlights zusammengefasst:

- **Wohnfläche:** Ca. 110 m² auf zwei Ebenen
- **Zimmer:** 3: ein offener großzügiger Wohnbereich, 2 weitere Zimmer auf der zweiten Ebene
- **Stockwerk:** Dachgeschoss - letzter Liftstock
- **Ausstattung:** Neue Maßküche (2022), geschliffene Parkettböden, große Dachfenster mit Rollläden
- **Extras:** ein Badezimmer mit Fenster und WC, Gäste-WC, Abstellraum, Kellerabteil
- **Baujahr Dachgeschoß:** 1990
- **Lage:** Fußnähe zu U6, U4 und Straßenbahn

Diese Dachgeschoss-Maisonette ist ideal für all jene, die urbanes Leben mit moderner Wohnqualität verbinden möchten. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Wohnung begeistern!

Wohnungsfläche: ca. 110 m² + großes Kellerabteil

Kaufpreis: € 698.000

Bezug: sofort

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap