

Charmante 3,5 Zimmerwohnung in absoluter Traumlage im 19. Bezirk | Nussdorf



Objektnummer: 4022

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 193,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	184,30 €
USt.:	18,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 660 201 30 23
H +43 660 201 30 23

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

Familienfreundliche 3,5-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens! Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 84qm bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Wohnambiente in absoluter Ruhelage im schönen Stadtteil Nussdorf.

Die Wohnung ist zentral begehbar und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Küche führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Die beiden Schlafzimmer sind bequem vom Flur aus zugänglich und bieten ausreichend Rückzugsraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, und ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Highlights der Wohnung:

- **3,5 Zimmer mit ca. 84qm** – Ideal geschnitten und perfekt geeignet für kleine Familien oder Paare mit Home-Office-Bedarf.
- **Baujahr 1973** – Solide Bauweise und gepflegter Zustand mit zeitlosem Charme.
- **Moderne Einbauküche** – Voll ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten, die keine Wünsche offen lassen.
- **Komplett ausgestattetes Badezimmer** – Stilvoll gestaltet mit zeitgemäßer Ausstattung für Ihr Wohlbefinden.
- **Parkett- und Fliesenböden** – Eleganter Parkettboden in den Wohnräumen und pflegeleichte Fliesen im Bad und in der Küche.
- **Absolute Ruhelage** – Genießen Sie die entspannte Atmosphäre und den Blick ins Grüne, fernab vom Stadtlärm.

Perfekte Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer der exklusivsten Gegenden des 19. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zu den Weinbergen und dem Wienerwald. Hier erleben Sie Ruhe und Naturverbundenheit, ohne auf die Vorzüge des urbanen Lebens zu verzichten.

Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten:

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hervorragende Verkehrsanbindungen (Straßenbahnlinie D und S-Bahn Nussdorf) ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Die Nähe zur Donau und zu den traditionellen Heurigen in Nussdorf und Grinzing bietet Ihnen zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität.

Einziehen und Wohlfühlen!

Erleben Sie ein harmonisches Wohngefühl und profitieren Sie von der erstklassigen Lage dieser Wohnung. Ob als Familie oder als Paar – diese Immobilie bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und urbaner Anbindung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohngelegenheit!

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: EUR 439.000 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap