

## **Verträumtes Winzerhaus mit weitläufigem Garten und Wienblick!**



**Objektnummer: 2054**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußberggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	218,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	334,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	2
Keller:	90,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.740.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

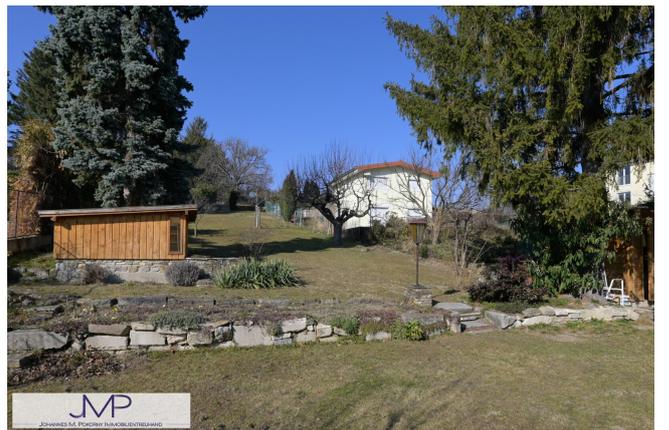


### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

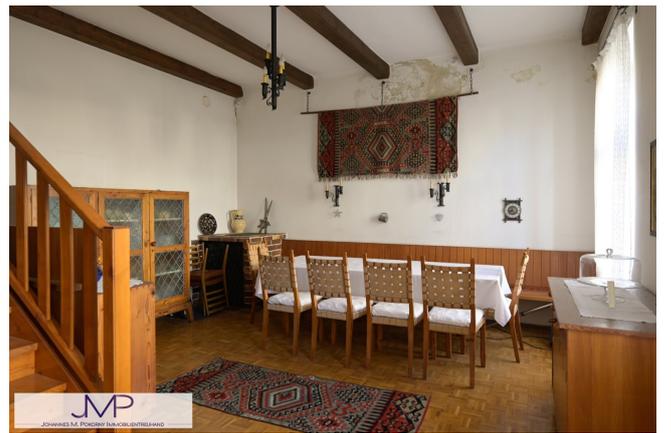


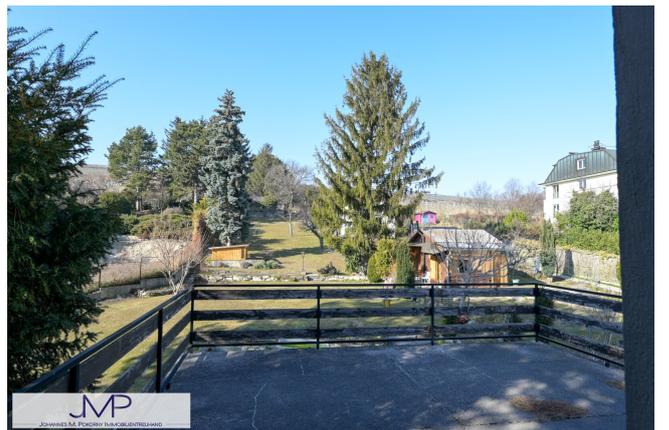




















## Objektbeschreibung

Lage:

Die Richtung Norden orientierte ruhige Liegenschaft liegt am Fuße des Nußbergs, gleich in der Nähe der Endstation der Linie D, am Rande von Nußdorf.

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es u.a. eine Billa Filiale am Nußdorfer Platz, sowie zahlreiche Shops im nicht weit entfernten Einkaufszentrum Q19.

Die nächste Volksschule befindet sich in nur 700m Gelnähe in der Oskar Spielgasse, sowie in der Grinzinger Straße.

Objekt

Das verträumt wirkende Winzerhaus wurde ca.1900 erbaut und liegt in einer Schutzzone. Es besteht aus einem EG und einem in den 90er Jahren ausgebauten DG, das einen schönen Ausblick in die weitere Umgebung ermöglicht. Es liegt in einem sehr schönen, weitläufigen Garten mit Blick auf die Stadt und wartet auf nette Besitzer, die sich die Mühe machen, ihm wieder das nötige Leben einzuhauchen.

Insgesamt bietet das Haus 8 Zimmer und 218,5m<sup>2</sup> an Wohnnutzfläche, sowie einen schönen und trockenen Weinkeller mit ca. 90m<sup>2</sup>.

Das EG besteht dabei aus zwei schönen straßenseitigen Zimmern und besitzt das größere davon noch einen gut funktionierenden Kachelofen, der Abends angenehm-wohlige Wärme verbreitet. Ein weiteres Zimmer im Mittelbereich des Hauses, würde sich unter Umständen als Essbereich und Ergänzung zur derzeitigen Küche eignen und ließe sich darüber hinaus der gartenseitige Wohnraum, zusammen mit einem Vorraum zu einem großen Wohnbereich integrieren.

Das DG bietet drei größere Zimmer, sowie einen ehemaligen Küchenbereich sowie eine Galerie und eine ca. 25m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den Garten.

Durch einen Zubau statt der alten Garage, könnte man bei Bedarf sogar im EG und im OG insgesamt noch ca. 62m<sup>2</sup> an Wohnnutzfläche dazu gewinnen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap