Viel Platz im liebenswerten Bürgerhaus mit uneinsehbarer Terrasse beim Nussdorfer Platz I Direkt am Fuße des Nussbergs und des Kahlenbergs

Objektnummer: 13901

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	241,00 m²
Nutzfläche:	443,00 m²
Lagerfläche:	50,00 m²
Verkaufsfläche:	41,00 m²
Bürofläche:	39,00 m²
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	1.395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.148,98 €

Provisionsangabe:

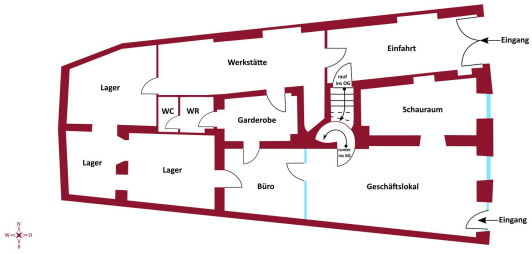
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

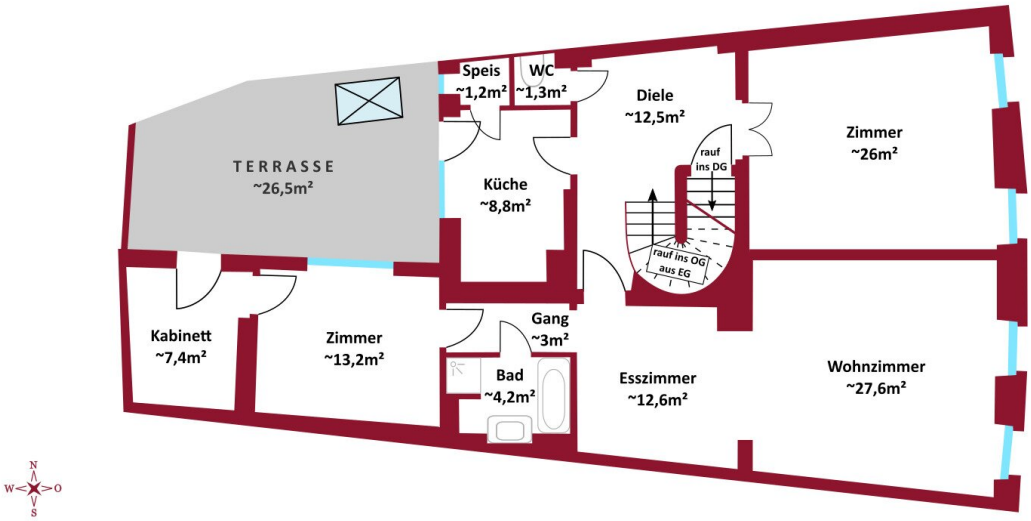
Ihr Ansprechpartner

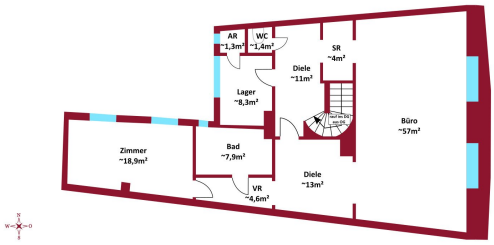
Alexander Ringsmuth

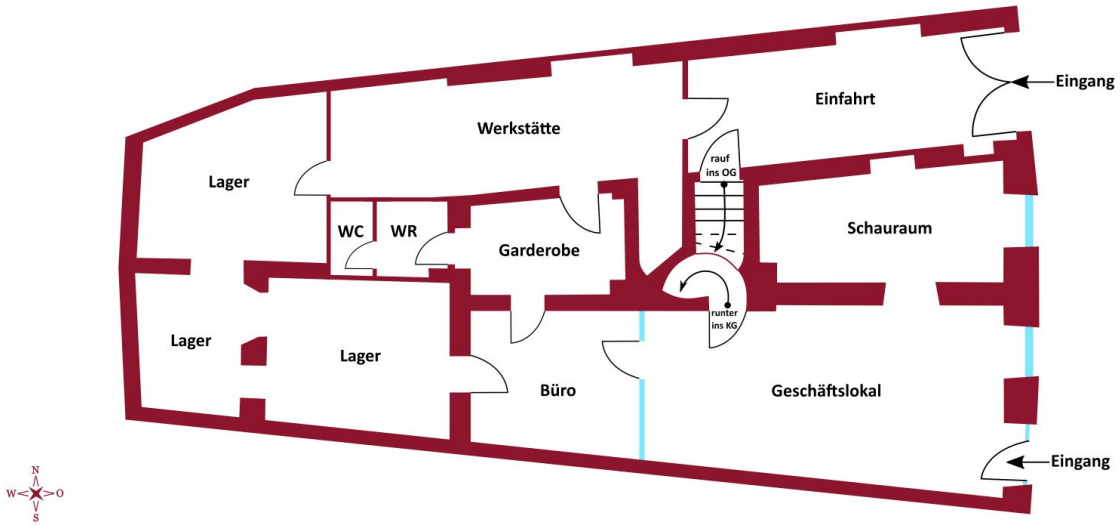
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

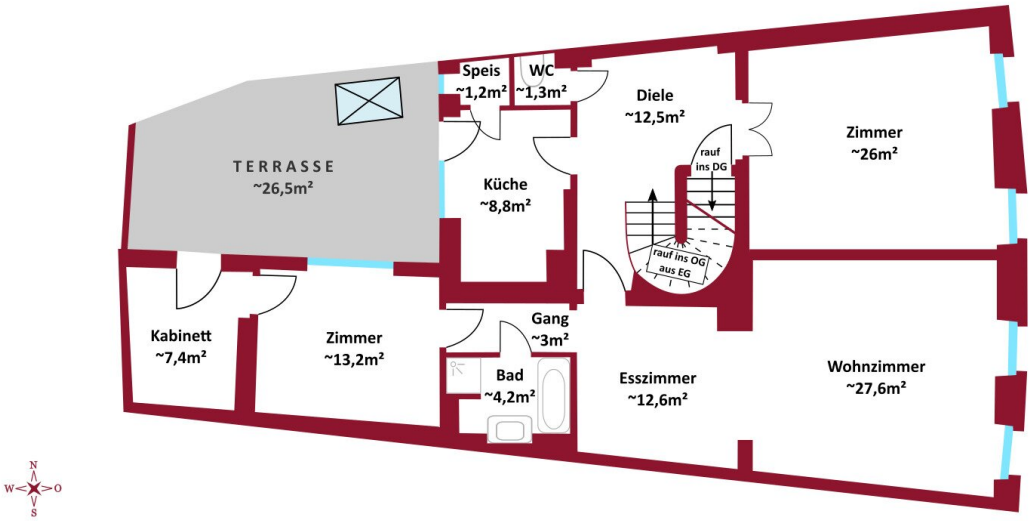
T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100

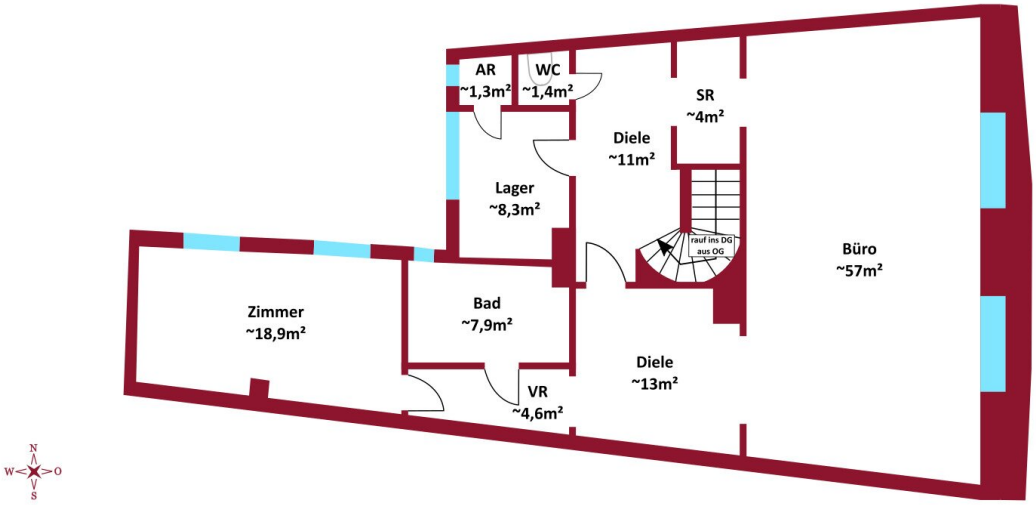

Eingang
Einfahrt
Werkstätte
Lager
WC
WR
Garderobe
Schauraum
Lager
Lager
Büro
Geschäftslokal
Eingang


TERRASSE
~26,5m²
Speis
~1,2m²
WC
~1,3m²
Diele
~12,5m²
Zimmer
~26m²
rauf
ins DG
Küche
~8,8m²
rauf ins OG
aus EG
Kabinett
~7,4m²
Zimmer
~13,2m²
Gang
~3m²
Bad
~4,2m²
Esszimmer
~12,6m²
Wohnzimmer
~27,6m²
N
W
O
S


AR
~1,3m²
WC
~1,4m²
SR
~4m²
Diele
~11m²
Lager
~8,3m²
Büro
~57m²
Zimmer
~18,9m²
Bad
~7,9m²
Diele
~13m²
VR
~4,6m²


Eingang
Einfahrt
Werkstätte
Lager
rauf
ins OG
WC
WR
Garderobe
Schauraum
runter
ins KG
Lager
Lager
Büro
Geschäftslokal
Eingang
N
W
O
S


TERRASSE
~26,5m²
Speis
~1,2m²
WC
~1,3m²
Diele
~12,5m²
Zimmer
~26m²
Küche
~8,8m²
rauf
ins DG
rauf ins OG
aus EG
Kabinett
~7,4m²
Zimmer
~13,2m²
Gang
~3m²
Bad
~4,2m²
Esszimmer
~12,6m²
Wohnzimmer
~27,6m²
N
W
O
S


AR
~1,3m²
WC
~1,4m²
SR
~4m²
Diele
~11m²
Lager
~8,3m²
rauf ins DG
aus OG
Büro
~57m²
Zimmer
~18,9m²
Bad
~7,9m²
Diele
~13m²
VR
~4,6m²
N
W
O
S

Objektbeschreibung

Direkt an den Wanderwegen zu den Heurigen am Nussberg und Kahlenberg befindet sich dieses Schmuckstück! D-Wagen-Station keine 100m entfernt!

In einem der exquisitesten und historisch erhaltenen Vororte Wiens steht dieses sehr gut erhaltene gutbürgerliche Haus aus dem Jahre ca. 1695. Dieses um ca. 1980 liebevoll umgestaltete Haus mit seinen kunstvollen Lünetten und Gewölben wurde von Generation zu Generation mit Umsicht gestaltet und in seiner Originalstruktur erhalten.

Das teilunterkellerte Haus verfügt im Erdgeschoss über eine ehemalige Geschäftsfläche mit Auslagen samt Lagerflächen. Da diese Geschäfts- und Lagerflächen baulich getrennt von den darüber befindlichen Wohneinheiten sind und jeweils eigene Eingänge existieren, könnte diese Fläche auch gut als Einnahmequelle vermietet oder zu Wohnzwecken umgebaut werden.

In den beiden darüberliegenden Geschossen (1.+2. Stock) befinden sich jeweils großzügige Mehrzimmer-Familienwohnungen mit Bad und Toilette, im 1. Stock zusätzlich mit eigener uneinsehbarer Terrasse. Das sehr große Wohnzimmer im 2. Stock hat einen loftartigen Charakter mit Wohlfühlambiente. Das erst 1980 neu errichtete Dachgeschoß kann noch zusätzlich ausgebaut werden.

In Summe bietet das Haus ein sehr gutes Entwicklungspotential für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Die Kellerflächen mit Gewölbe sind sehr gut als Weinkeller zu verwenden und der Rohdachboden bietet weiteres Ausbaupotential.

Die Grundsubstanz des Hauses befindet sich in einem guten Zustand. Die bis zu 80cm dicken Außenmauern bieten ein angenehmes Wohnklima und machen den Einbau einer Klimaanlage überflüssig.

Öffentliche Verkehrsanbindungen, Taxistandplatz und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich innerhalb zwei Minuten Gehzeit!

Daten (übersicht)

ca 198 m² Grundstücksfläche lt GBA

Wohnfl. ca. 240m²

Nutzfläche (Geschäftslokal mit Büro- Lager- und Nebenräumen) im EG ca 140m²

Terrasse uneinsehbar ca. 27m²

WCs im jeden Stockwerk, sowie je ein Bad mit Dusche, Wanne und Waschbecken in den Wohnstockwerken

Teilunterkellert ca. 47m²

Lage und Infrastruktur

Nussdorf, als Teil des 19. Wiener Nobelbezirks Döbling, ist bekannt für die besonders ruhige und sichere Wohnlage in gemütlicher Atmosphäre, umgeben von Heurigen und Weinbergen. Dennoch ist von hier die Wiener Innenstadt schnell und bequem erreichbar, ganz gleich ob mit dem Auto (über Heiligenstädterstraße - Lichtensteinstraße oder wahlweise über die Lände entlang dem Donaukanal) oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn Linie D direkt ins Zentrum oder mit Linie D und ab Heiligenstadt mit U4; weitere Verbindungen mit Schnellbahn S40 ab Station Nussdorf).

Angrenzend an Weingärten die zum Spazieren und Wandern einladen, direkt an der Donau liegend, wo Sportarten wie Radfahren (direkte Verbindung der Radwege in die Innenstadt und auf die Donauinsel etc.), Rollerskaten und Joggen betrieben werden können, und die unmittelbare Nähe zu den Wiener Hausbergen wie z.B. der Kahlenberg wo man abschalten und sich vom stressigen Alltag ideal erholen kann. Nussdorf bietet einen sehr hohen und vielfältigen Freizeitwert!

Ob Bank, Apotheke, Supermärkte (Hofer, Billa, Interspar), Trafik, Bäckerei, Kaffeehäuser, gehobene Gastronomiebetriebe (Renner, Plachutta, Gasthaus zur Zahnradbahn), gemütliche und urige Heurigenlokale oder sogar gleich ein ganzes Einkaufszentrum (EKZ Q19) alles befindet sich in direkter bzw. unmittelbarer (5-10 Gehminuten) Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindungen: Schnellbahn Linie D, S40, U4 oder verschiedene Buslinien (238, 239, 241, 341, 439, sowie der ShuttleBus IST Austria), mit direkter Verbindung in die Innenstadt, als auch nach Klosterneuburg.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter 0676/842 055 100 für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine zu Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
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 <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap