

Beim Nußdorfer Platz: Helle Maisonette-Wohnung im DG - generalsaniert - Top 30



Wohnküche, rechts Stufen zur Galerie mit dem Schlafzimmer

Objektnummer: 5033

Eine Immobilie von Kaltenecker Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,14
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	160,55 €
USt.:	21,06 €
Infos zu Preis:	

Angeführte Betriebskosten sind ohne Heizung/Warmwasser und Strom.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs













Objektbeschreibung

Schöner Wohnen in Nussdorf: Zum Verkauf steht diese hochwertige, soeben generalsanierte Wohnung mit Schlafzimmer auf der Galerie. Die Wohnung ist im 2. DG (oberster Stock) des Hauses zum begrünten Innenhof hin.

Sie können die Wohnung rasch beziehen - eine neue Küche mit Geräten ist bereits eingebaut.

Der Großteil der Wohnungen im Haus wurde soeben saniert - weiter unten finden Sie Hinweise auf weitere Wohnungen im Haus zum Verkauf.

Die ca. 63,73 m² große DG-Wohnung verfügt über (Grundrissplan liegt bei):

- Helle große Wohnküche inkl. breite Nische mit hochwertiger Küche
- Schlafzimmer über Stufen in der oberen Ebene der Wohnung (Maisonette)
- Bad mit Wanne, Waschbecken, Handtuchwärmer, Therme und WC
- Abstellraum
- Vorraum

Küche:

Weißer HAKA-Küche mit Bosch Geräten: Geschirrspüler (Silent Plus), Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Mikrowelle, Kühlschrank mit TK-Fach

Grundriss:

Vom Vorraum aus ist das Bad mit WC links und der Abstellraum daneben. Auf der rechten Seite gelangt man in die große Wohnküche mit den Dachgeschoß-Fenstern. Das Schlafzimmer ist über Stufen in die Galerie zu erreichen (Maisonette).

Einlagerungsraum in EG: der Wohnung zugeordnet ist ein Einlagerungsraum (ähnlich Kellerabteil) im EG des Hauses.

Die Türbeschläge der Wohnungstüre werden noch getauscht.

Ausrichtung der Fenster der Wohnung: nach Süden und Westen hin zum begrünten Innenhof

Das Stiegenhaus und die Hausfassade (straßen- und hofseitig) wurden kürzlich saniert.

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

- Neue komplette Küche ist vorhanden
- Neuer Parkettboden, im Bad und WC Fliesen
- Neues Bad mit Badewanne und Regendusche
- Hochwertige Grohe-Armaturen im Bad
- Velux DG-Fenster mit 2-fach Verglasung

- Außenjalousien an allen Fenstern
- Vaillant Gastherme im Bad

Für die Bewohner des Hauses stehen ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum und eine **Waschküche (Waschmaschine + Trockner)** zur Verfügung.

Energieausweis:

Hervorzuheben ist der gute Heizwärmebedarfswert (HWB-Wert) im Haus von 49 kWh / m² / Jahr, das entspricht der Klasse B. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor f GEE beträgt 1,14.

Tiefgarage:

Im Haus gibt es eine Tiefgarage, mit dem Lift im Haus erreichbar.

Nebenkosten beim Kauf (jeweils in Prozent des Kaufpreises):

- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr: Wegfall bei 5 Jahre Hauptwohnsitz nach Kauf
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 3 % zuzüglich 20 % MWSt Maklerprovision
- 1,2 % zuzüglich 20 % MWSt + Barauslagen: Pauschalhonorar für den Kaufvertragserrichter und Treuhänder (Tiefenthaler und Gnesda Rechtsanwälte GmbH).

Flächenwidmung:

Das Grundstück bzw. die Umgebung liegen in einer "Schutzzone": der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde gerade neu beschlossen und die Schutzzonen ausgeweitet. Damit ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und des Stadtbildes besonders geschützt.

Die Widmung ist W - Wohnwidmung mit begrünem Innenhof.

Lage - Infrastruktur:

Die Wohnung ist auf der Rückseite des schönsten Gebäudes am Nußdorfer Platz - dort steht Ihnen ein Billa und eine Gottschalk Putzerei zur Verfügung, ein Hofer und eine Post-Filiale sind in der Nähe.

Das Einkaufszentrum Q 19 ist gleich ums Eck: mit Interspar, Felber Bäckerei, dm, Trafik, Thalia Buchhandlung, Marionnaud, H&M, Fitinn etc.

3 Ärzte für Allgemeinmedizin sind in unmittelbarer Nähe niedergelassen.

Nussdorf ist bekannt für seinen großen Anteil an Grünfläche, die Nähe zur Donau und Donauinsel und den Bergen: Nussberg, Kahlenberg, Leopoldsberg.

Viele stimmungsvolle Heurige und Buschenschanken mit langer Tradition finden Sie in Nußdorf.

Für ausgedehnte Spaziergänge laden die Donaupromenade, der Stadtwanderweg 1 und die Weinberge ein.

Öffis:

Straßenbahn D: hält direkt am Nußdorfer Platz und bringt Sie in den 1. Bezirk.

Schnellbahn S 40: fährt ebenfalls vom Bahnhof am Nußdorfer Platz weg: verbindet den Franz-Josefs-Bahnhof im 9. Bezirk mit Tulln (fährt über Klosterneuburg).

Bus 38A: vom Bahnhof Heiligenstadt (U4) bis zum Leopoldsberg - hält bei bekannten Stationen wie Himmelstraße, Cobenzl, Krapfenwald, Sulzwiese, Kahlenberg und am Ende dem Leopoldsberg.

Bus 400 (VOR): bringt Sie nach Heiligenstadt zur U4 oder nördlich nach Klosterneuburg, Kierling und Maria Gugging (Verbindung zu IST Austria).

Folgende weitere sanierte Wohnungen im Haus stehen ab sofort zum Verkauf bereit:

- [Top 2 \(Link\)](#): 47,28 m² mit 1 Zimmer um 229.000 € Kaufpreis
- [Top 6 \(Link\)](#): 36,52 m² mit 1 Zimmer um 229.000 € Kaufpreis
- [Top 9 \(Link\)](#): 55,95 m² mit 2 Zimmern plus 1,97 m² Loggia um 359.000 € Kaufpreis
- [Top 20 \(Link\)](#): 52,77 m² mit 2 Zimmern um 339.000 € Kaufpreis

Mehrere weitere sanierte Wohnungen im Haus folgen bald.

Wir weisen auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Eigentümer hin, da Kaltenegger Real öfter Immobilien des Eigentümers zur Vermittlung erhält.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.