

Charmante 3,5 Zimmer in Nussdorf am Fuße des Kahlenbergs!



Objektnummer: 74486

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oskar-Spiel-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 188,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	184,30 €
USt.:	18,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBACHER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Nussdorf!

Diese charmante 3,5 Zimmer Eigentumswohnung bietet ein harmonisches Zusammenspiel von großzügigem Raumangebot, Komfort und exzellenter Lage. Mit einer Wohnfläche von 84m² sowie einem zusätzlichen 5m² großen Keller, erfüllt diese Wohnung sämtliche Bedürfnisse für ein behagliches Wohnen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem durchdachten Grundriss empfangen. Der großzügige Vorraum erschließt die meisten Räume zentral: zwei Schlafzimmer, ein Speisezimmer mit Einbauküche, ein Badezimmer, ein Abstellraum sowie das separate WC. Vom Esszimmer aus gelangen Sie weiter in das geräumige Wohnzimmer.

Diese Wohnung wurde äußerst sorgfältig gepflegt. Der helle Parkettboden in den Wohnräumen sowie die Fliesen im Vorraum und in der Küche befinden sich in einem guten Zustand. Das Badezimmer wurde stilvoll modernisiert und mit Bodenfliesen in ansprechender Holzoptik versehen. Es verfügt über ein Doppelwaschbecken, einen Handtuchheizkörper sowie eine moderne Badewanne mit Armatur.

Die Lage in der idyllischen Weingegend von Nussdorf lässt keine Wünsche offen. Am Fuße des Kahlenbergs gelegen, umgeben von traditionellen Heurigen und Buschenschanken, bietet diese Gegend einen urbanen Lebensstil in unmittelbarer Nähe zur Donau! Die S-Bahn Station S40 Nußdorf und die Straßenbahnlinie D sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine rasche öffentliche Anbindung in die Innenstadt (unter 30 Minuten zum Schottentor!). Des Weiteren sind sämtliche Nahversorgung wie Billa, Hofer und Bäckereien in Gehweite.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m



Mitglied des
immobilienring.at

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.