NUSSDORF - ALTBAU NEUWERTIG UND STILVOLL - 4 ZIMMER - NUSSDORF



Objektnummer: 7046

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	14,45 m²
Kaufpreis:	379.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Walcher

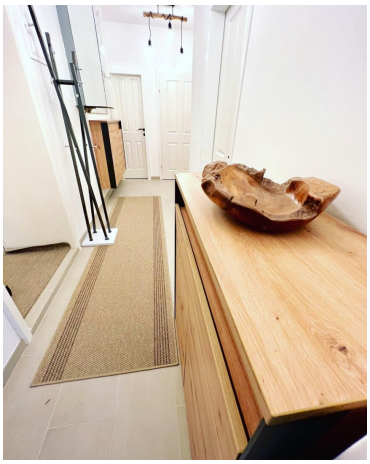
IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370
H +436643700370

Gerne stehe ich Ih min zur Verfügung.











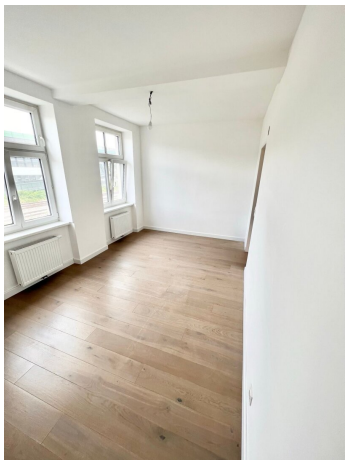













FEUERWEHR WACHAU




NEUSIEDLER SEE









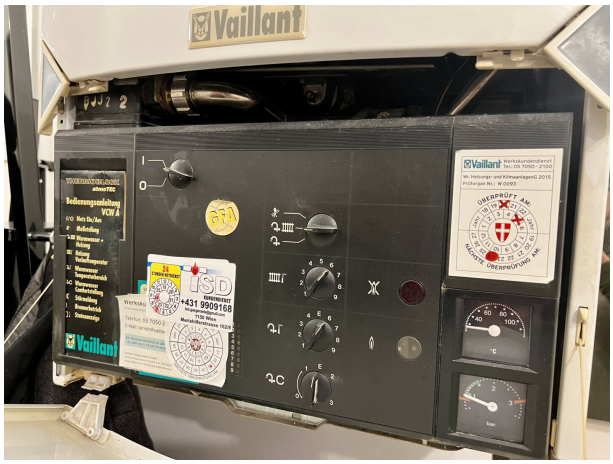








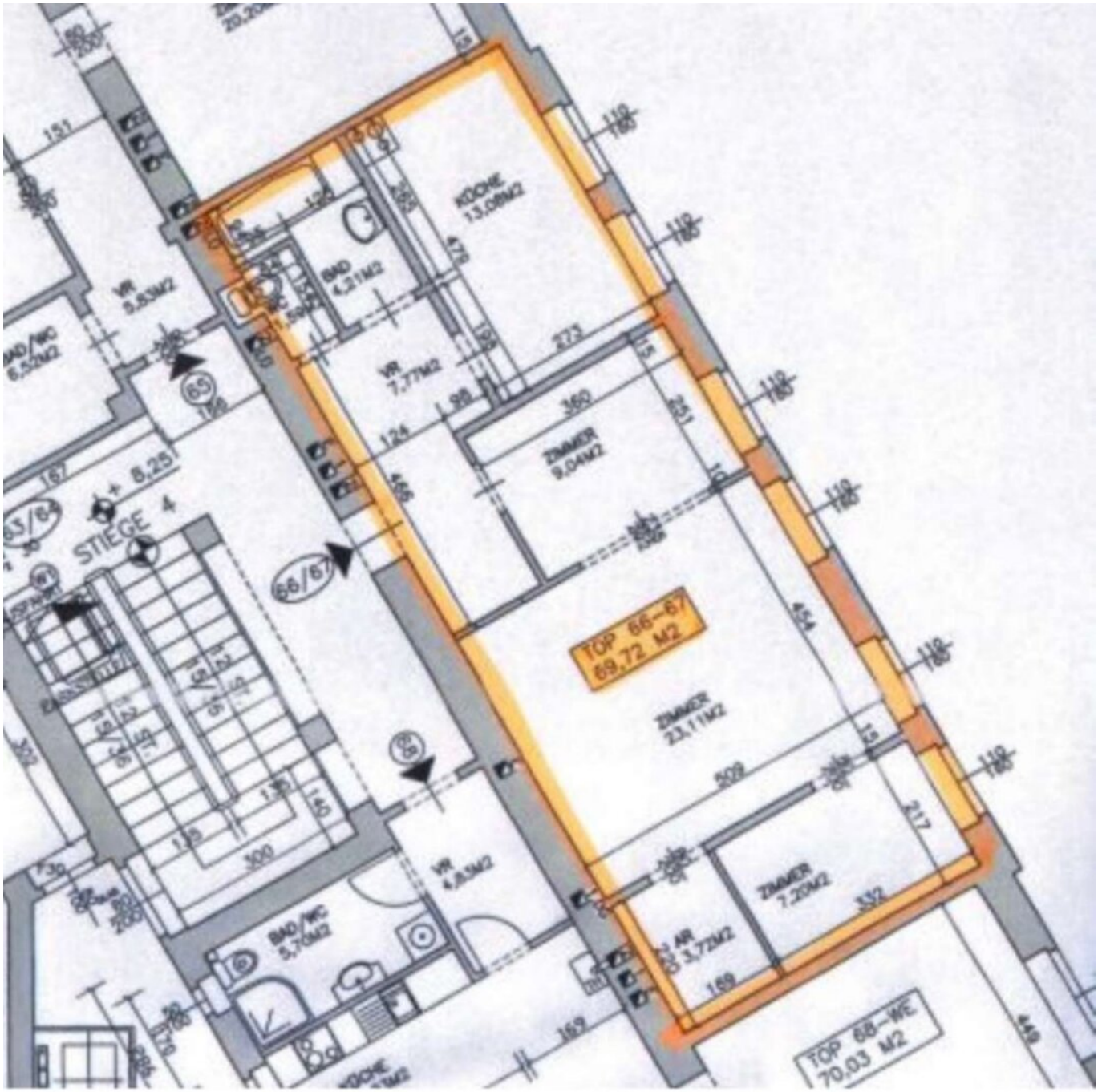

Vaillant


Vaillant
Vaillant
Vaillant
Vaillant
Werkskundendienst
Prüfungen Nr.: W 0093
ÜBERPRÜFT AM:
NÄCHSTE ÜBERPRÜFUNG IM:
TSD
+431 9909168


MIDEA


MIDEA


MIDEA


KÜCHE
13,08M2
BAD
4,31M2
VR
7,77M2
ZIMMER
9,04M2
TOP 66–67
69,72 M2
ZIMMER
23,11M2
ZIMMER
7,20M2
AR
3,72M2
VR
4,83M2
BAD/WC
5,70M2
VR
5,83M2
BAD/WC
6,52M2
STIEGE 4
+ 8,25
65
66/67
63/64
TOP 68–WE
70,03 M2

Objektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG

ca. 70m²

4 Zimmer + 14,45m² Kellerabteil (zur ausschliesslichen Nutzung und Verfügung)

2. Stock

Treppenlift für Rollstuhl

Betriebskosten 167,33 EUR inkl.

Reparaturrücklage 68,33 EUR inkl.

Gesamt: 252,39 EUR inkl.

Die Rücklage hat per 30.07.25 hat ein Guthaben von EUR 148.171,77.

schönes Jahrhundertwende-Haus

Die perfekte Wohnung für alle, die das Leben in Nussdorf in vollen Zügen genießen möchten - Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie in 1190 Wien!

Diese wunderschöne Etagenwohnung befindet sich in der begehrten Gegend von Wien und bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Wohnen wünschen. Mit einer Größe von ca. 70m² und 4 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare und kleine Familien. Die Wohnung befindet sich auf der 2. Etage eines gepflegten Jahrhundertwende-Hauses.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl der Helligkeit und Geräumigkeit empfangen. Große Fenster sorgen für eine natürliche Belichtung und bieten einen atemberaubenden Ausblick auf die Umgebung - sei es der beeindruckende Fernblick oder der beruhigende Grünblick. Lassen Sie sich von der warmen Atmosphäre der Wohnung verzaubern, die durch die hochwertigen Fliesen und Parkettböden unterstrichen wird.

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und besticht durch eine moderne und stilvolle Einrichtung. Die offene Wohnküche ist nicht nur der perfekte Ort für gemütliche Kochabende mit Freunden und Familie, sondern auch ein architektonisches Highlight der Wohnung. Hier können Sie beim Kochen den Ausblick genießen und sich gleichzeitig mit Ihren Liebsten

unterhalten.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und sorgt somit für einen energiegeladenen Start in den Tag. Für zusätzlichen Komfort sorgt die mechanische Be- und Entlüftung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Auch technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand - mit Gas und einer Etagenheizung ist für eine kostengünstige und umweltfreundliche Beheizung gesorgt. Zudem ist die Wohnung mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet, damit Sie Ihre Lieblingssendungen jederzeit genießen können.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet - Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Autobahn ist schnell zu erreichen, falls Sie mit dem Auto unterwegs sind. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum.

Das Highlight dieser Wohnung ist jedoch die Lage - in einer ruhigen und grünen Wohngegend, aber dennoch nahe am pulsierenden Leben der Stadt. Hier können Sie die Vorzüge des urbanen Lebens mit der Entspannung in der Natur perfekt kombinieren. Genießen Sie Spaziergänge im nahegelegenen Park oder erkunden Sie die zahlreichen kulinarischen und kulturellen Angebote von Wien.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich Ihre Traumimmobilie in 1190 Wien. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und modernes Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser begehrten Wohngegend zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt" sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap