

**NUSSDORF - ALTBAU NEUWERTIG UND STILVOLL - 4  
ZIMMER - NUSSDORF**



**Objektnummer: 7046**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,45 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

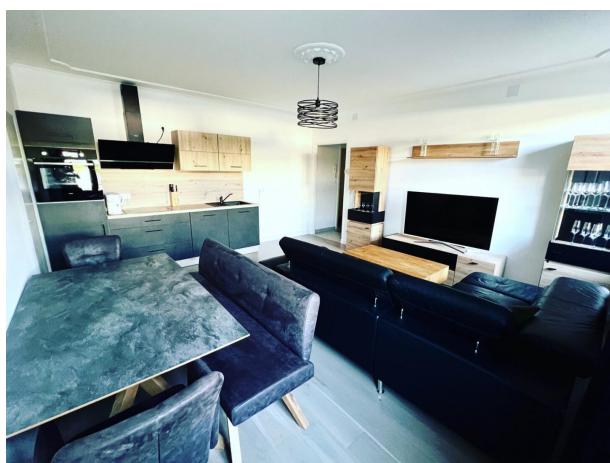
IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370  
H +436643700370

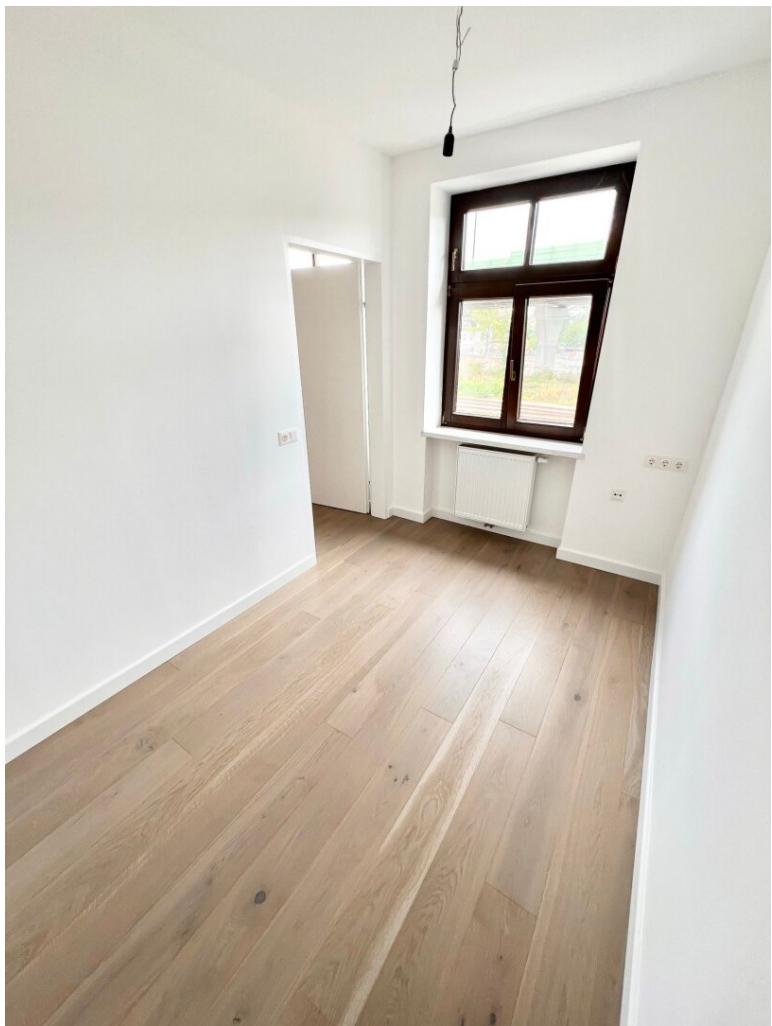
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

min zur

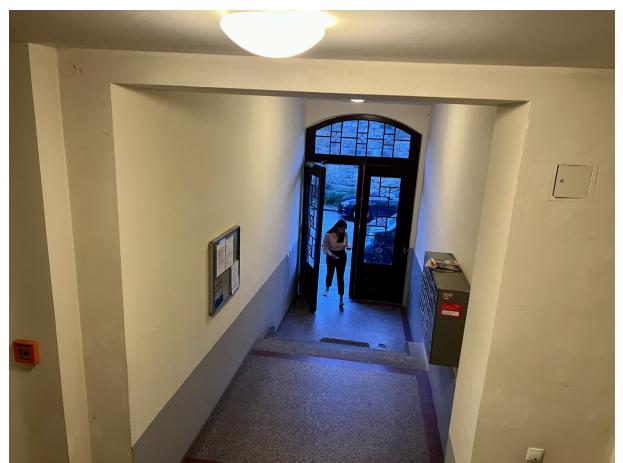




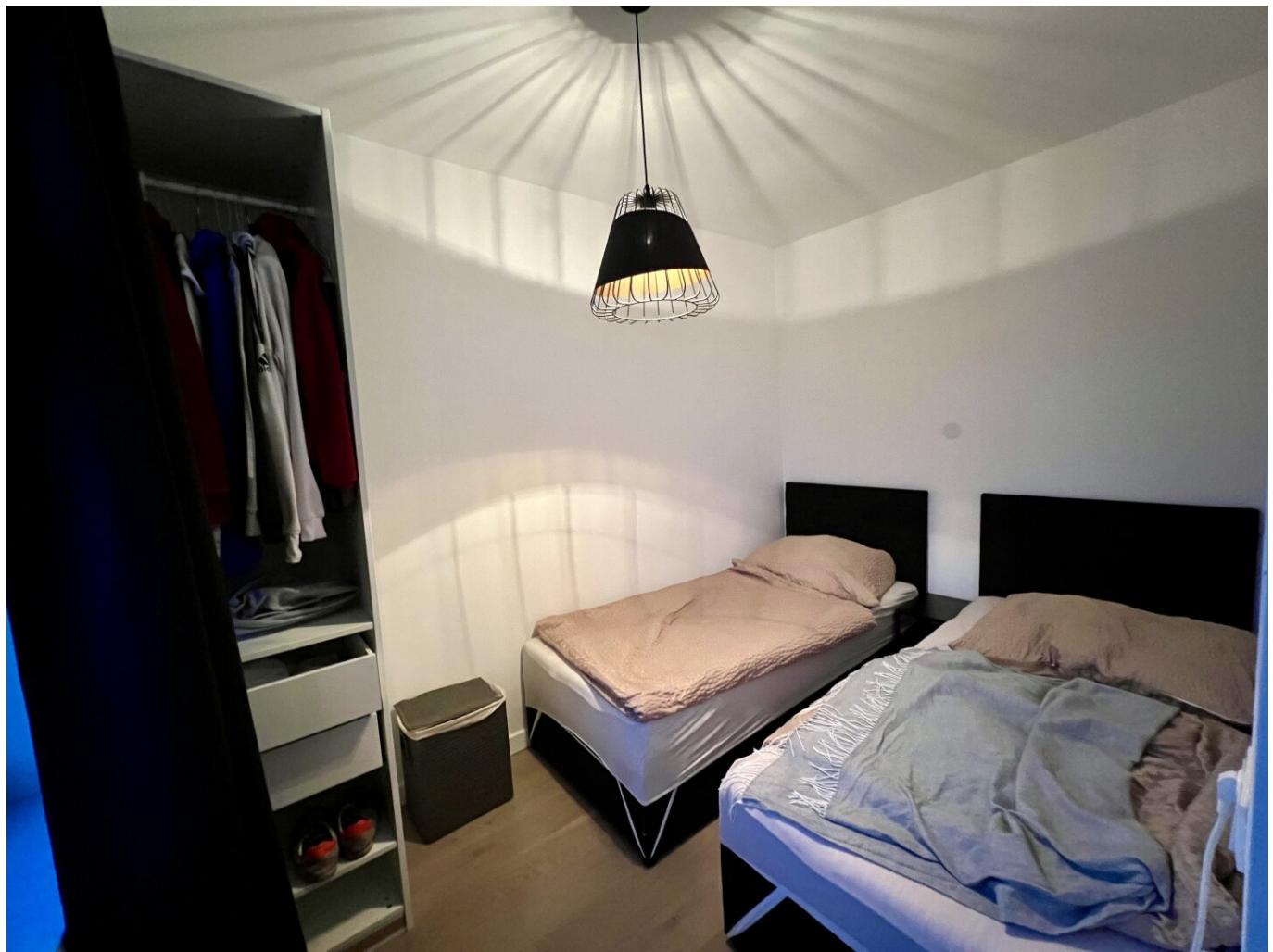




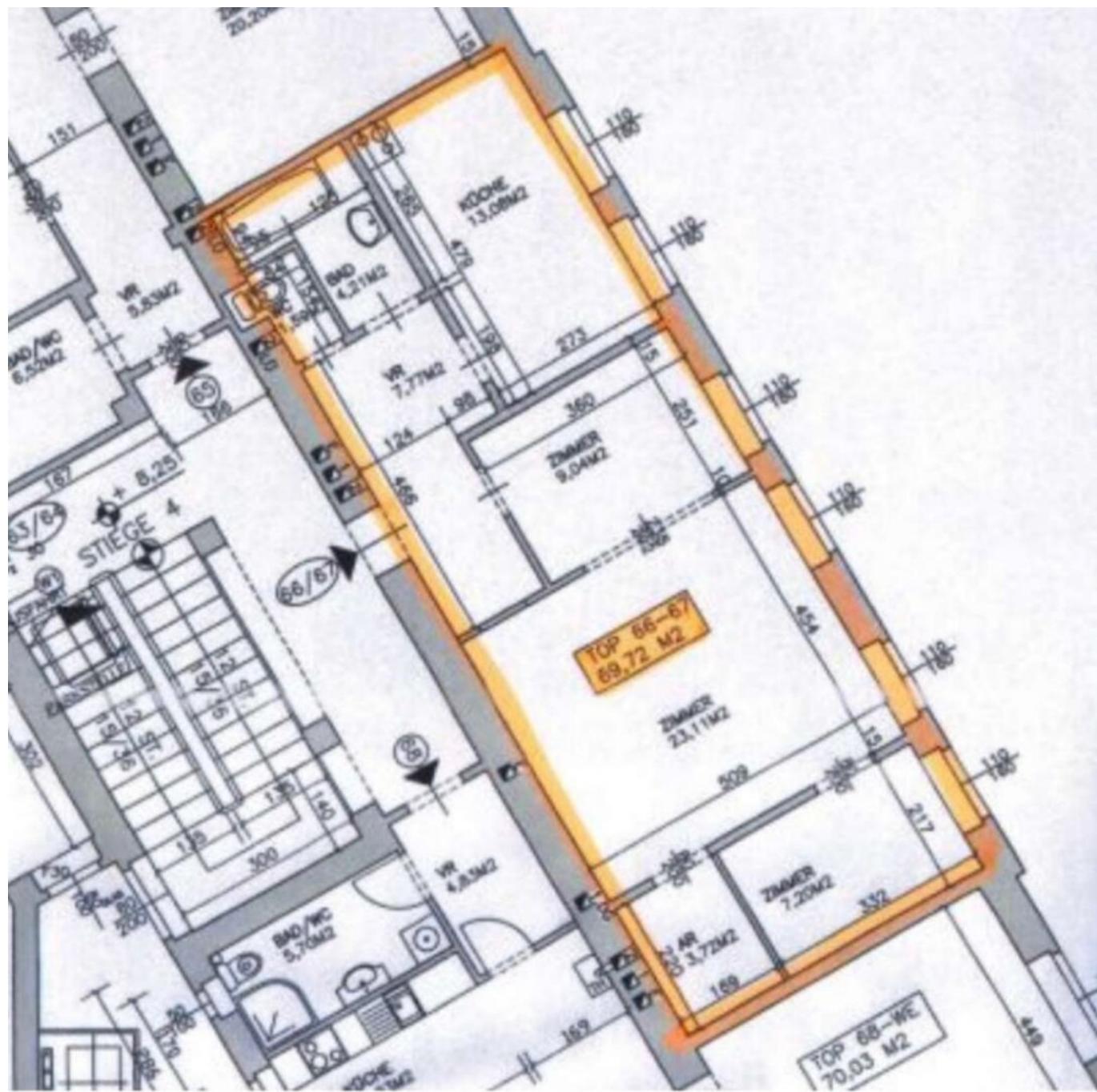












# Objektbeschreibung

## KURZBESCHREIBUNG

**ca. 70m<sup>2</sup>**

**4 Zimmer + 14,45m<sup>2</sup> 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. 70m<sup>2</sup> 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 Besichtigungsstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen!

- das Angebot 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.ovи.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 <1.000m  
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