

Wohnidylle in Wien-Nussdorf: 3-Zimmer-Wohnung in begehrtester Ruhelage des 19. Bezirks



Objektnummer: 4022

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 193,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	184,30 €
USt.:	18,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in idyllischer Ruhelage von Nussdorf

Diese ca. 84 m² große 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ruhige Lage und die angenehme Wohnatmosphäre im begehrten Stadtteil Nussdorf. Das im Jahr 1973 errichtete Wohnhaus präsentiert sich in solider Bauweise und gepflegtem Zustand – ideal für alle, die zeitlosen Charme mit praktischer Funktionalität verbinden möchten.

Die Wohnung ist zentral begehbar und empfängt Sie mit einem großzügigen Flur. Von hier aus gelangen Sie bequem in alle Räume:

- eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche, die direkt in den hellen Wohn- und Essbereich führt
- zwei gemütliche Schlafzimmer, die als Rückzugsort viel Platz bieten
- ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne
- ein separates WC für zusätzlichen Komfort
- sowie ein praktischer Abstellraum für alltägliche Ordnung.

Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen sorgen für eine warme, elegante Atmosphäre, während pflegeleichte Fliesen in Küche und Bad die praktische Seite des Alltags unterstützen.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Sackgassenlage, die absolute Grünruhelage und die sehr gute Infrastruktur: Ein **großes Kellerabteil mit ca. 10 m² und Stromanschluss** bietet viel zusätzlichen Stauraum. Direkt beim Eingang befindet sich außerdem ein **Fahrradraum**, der den Alltag besonders praktisch macht.

Ob als gemütliches Zuhause für Paare oder als familienfreundliche Wohnung mit Home-Office-Möglichkeit – dieses Objekt vereint Wohnkomfort, Ruhe und eine attraktive Lage in einem der charmantesten Viertel Wiens.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 84 m² Wohnfläche, 3,5-Zimmer
- Baujahr 1973 – gepflegter, solider Bau
- Zentrale Raumaufteilung, ideal für Familien und Paare
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Badezimmer mit Badewanne & separates WC
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Großes Kellerabteil (ca. 10 m²) mit Stromanschluss
- Fahrradraum direkt beim Eingang
- Parkettböden in Wohnräumen, Fliesen in Küche & Bad
- Absolute Ruhelage mit Blick ins Grüne
- Sehr ruhige Lage in einer Sackgasse
- Attraktive Lage im beliebten Stadtteil Nussdorf

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel in bester Lage!

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: 439.000,- Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer

und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap