

**Rarität in Toplage am Rande der Weingärten Nussdorfs
mit uneinsehbarem Garten will aus dem
Dornröschenschlaf geweckt werden**



Objektnummer: 15648

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	323,00 m ²
Keller:	63,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 198,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667

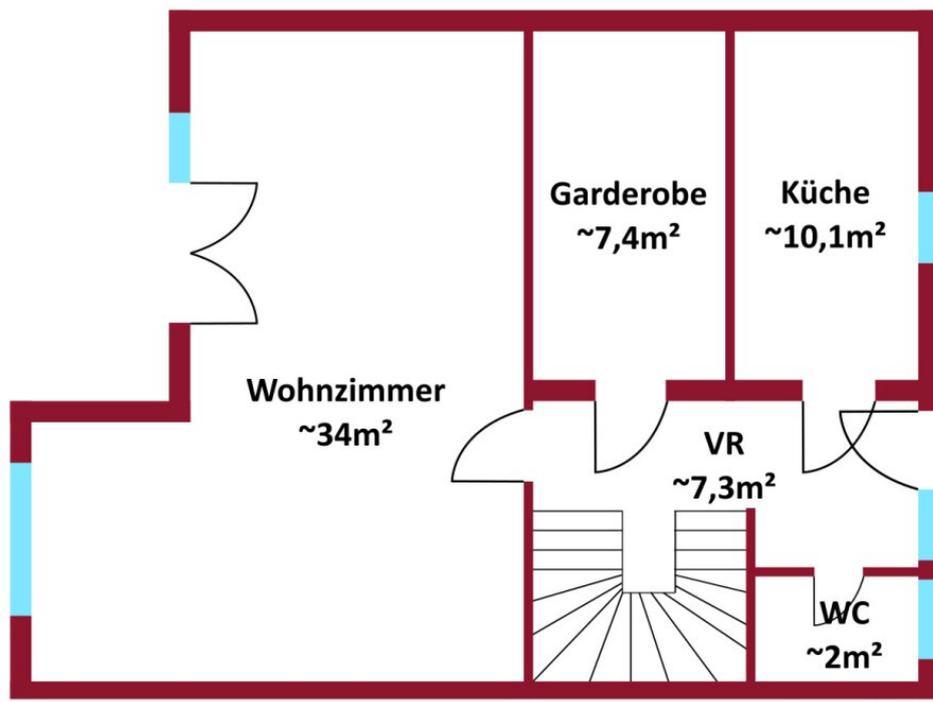
Gerne stehen
Verfügung.



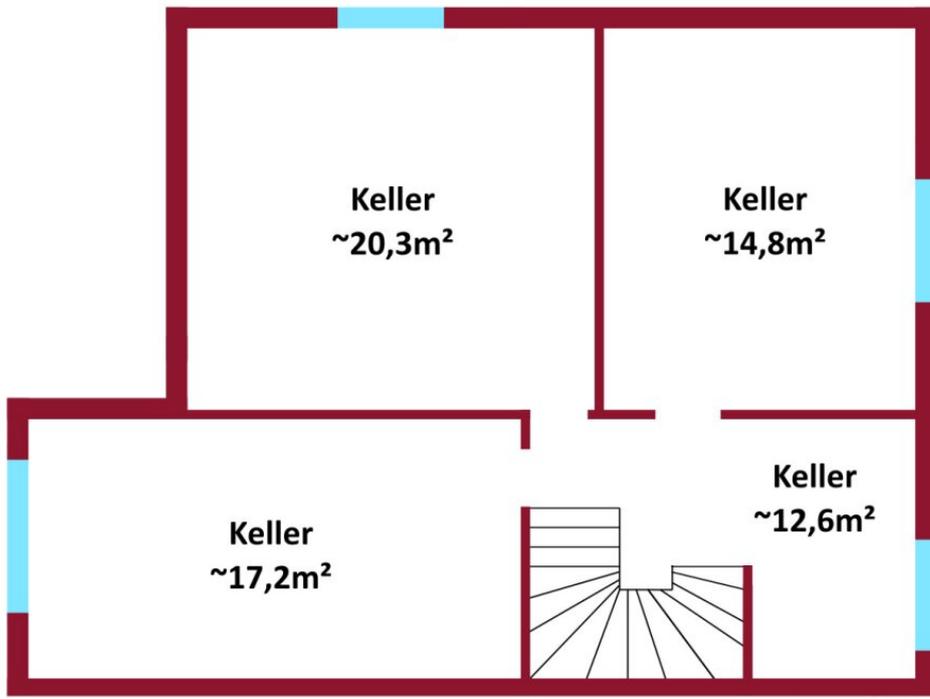




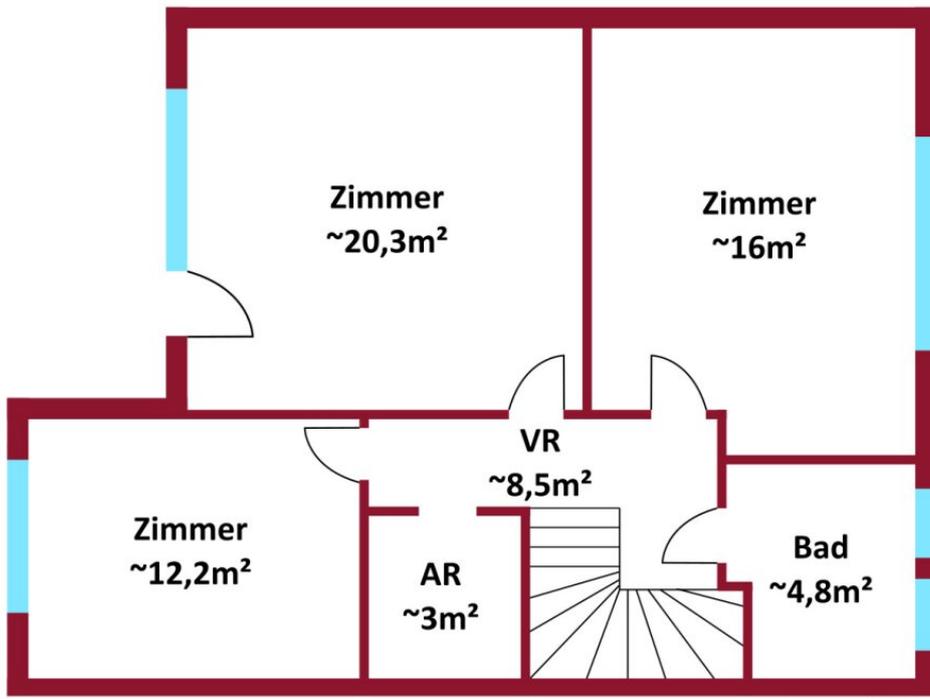




Faustskizze



Faustskizze



Faustskizze

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in der begehrtesten Wohngegend von Wien! Diese großzügige und charmante Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 126 m² plus 63 m² Keller bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die Anlage umfasst fünf Wohneinheiten, wobei jede Wohneinheit vollkommen autark ist und nur die Zufahrtsstraße Gemeinschaftseigentum ist. Durch die Lage innerhalb dieses privaten Bereiches können Sie sich sicher und ungestört fühlen. Der Garten ist praktisch uneinsehbar.

Das Objekt verfügt über vier helle und freundliche Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben ist der gute Grundriss. Der südlich ausgerichtete Balkon bietet einen wunderbaren Blick auf die Grünflächen rundherum. Die Gartengröße ist ideal, um die ruhigen Momente im Freien genießen zu können. Durch die großen Kellerflächen ist auch genügend Platz für Fitness, Sauna, Lagerraum und Co vorhanden. Die ruhige Wohnumgebung wird Sie täglich begeistern und sorgt für eine entspannende Atmosphäre, in der Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen können.

Das Haus ist generalsanierungsbedürftig, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen in die Gestaltung einzubringen. Hier können Sie Ihr ganz persönliches Wohnparadies schaffen. Die Massivbauweise sorgt für eine solide Grundlage.

Ein eigener Stellplatz bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterzubringen. Auch für Gäste ist ein Parkplatz an der Straße vorhanden.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Wiener Innenstadt schnell und unkompliziert zu erreichen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer absolut ruhigen Lage, die Sie den stressigen Alltag vergessen lässt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt und einige umliegende Parks sorgen für eine hohe Lebensqualität. Ebenso sind alle Freizeiteinrichtungen wie das Döblinger Bad mit Hallenbad, die Naturarena Hohe Warte und viele weitere Freizeit- und Sportaktivitäten in der Nähe.

Eingebettet in die malerische Umgebung des 19. Bezirks, vereint dieser Standort die Ruhe der umgebenden Weinberge und des angrenzenden Wienerwaldes mit der charmanten Atmosphäre der über die Landesgrenzen bekannten Heurigengegend. Umgeben von idyllischen Weinbergen und weitläufigen Grünflächen genießen Sie hier höchste Lebensqualität. Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Nussdorf/Döbling ist ein Wohnort, der Erholung und Exklusivität perfekt kombiniert.

Verkehrsanbindung:

10 Gehminuten zur Straßenbahn Linie D, gute Anbindung an die Autobahn, ebenso sind die Schnellbahnstation Wien Nussdorf und die Innenstadt (37 Minuten inkl Gehzeit) schnell erreicht.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses Haus persönlich und übermittle noch weiter Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap