

**NUSSDORF: Ruhige Gewerbeeinheit im Innenhof I mit
Küche und Bad I Nähe Donau & U4**



Objektnummer: 15777

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	72,70 m ²
Bürofläche:	72,70 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.462,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magalie Felsinger

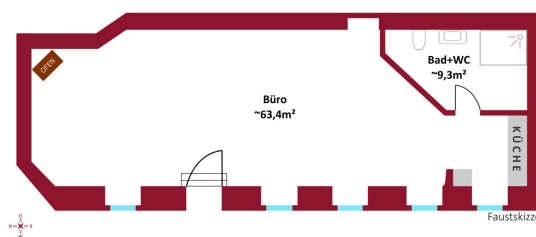
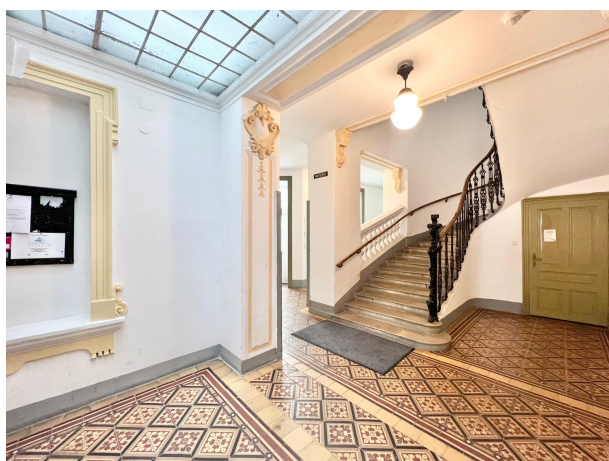
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

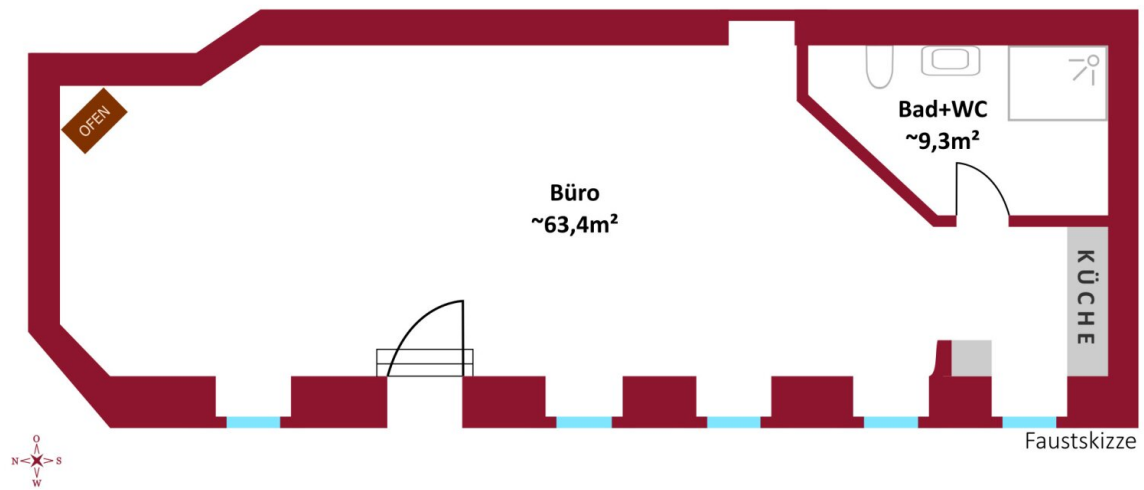
T 01 3709098
H 06641032025

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche befindet sich im ruhigen Innenhof eines gepflegten Altbaus in Nussdorf, nur wenige Gehminuten vom Nußdorfer Platz und dem Donauradweg entfernt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten entlang der Donau und in den angrenzenden Weinbergen.

Der Zugang erfolgt über wenige Stufen direkt vom Innenhof. Der großzügige Hauptraum mit Gewölbedecke und mehreren Fenstern eignet sich ideal als Atelier, Büro oder Praxis. Die Einheit verfügt über eine vollausgestattete Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Raumaufteilung:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 72,7 m² und ist wie folgt aufgeteilt:

- **Hauptraum:** ca. 63,4 m²
- **Badezimmer:** mit Dusche, WC und Waschbecken: ca. 9,3 m²
- **Küche:** vollausgestattet mit Geräten

Besondere Merkmale:

- Ruhige, hofseitige Lage mit eigenem Eingang
- Gewölbedecke und Tageslicht durch mehrere Kunststoffenster
- Vollausgestattete Küche mit viel Stauraum
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Begrünter Innenhof mit gepflegtem Beet
- Altbauhaus in gutem Zustand
- Gute Anbindung an die Innenstadt und Freizeitmöglichkeiten an Donau & Weinberge

Verkehrsanbindung:

- U4 Heiligenstadt ca. 10 Minuten

- S-Bahn S40
- Straßenbahnlinie D
- Buslinie 38A

Nahversorgung und Umgebung:

- Supermärkte (Hofer, Billa, Interspar) und Einkaufszentrum Q19
- Gastronomie und Heurige in direkter Nähe (z. B. Plachutta, Renner)
- Donauufer mit Rad- und Laufwegen
- Weingärten, Kahlenberg, Freizeitangebote

Kaufpreis: € 189.000,–

Gerne steht Ihnen Frau Magalie Felsinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 103 20 25 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap