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



1

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 m²
Bürofläche:	72,70 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.462,17 €
Betriebskosten:	40,72 €
USt.:	8,14 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100







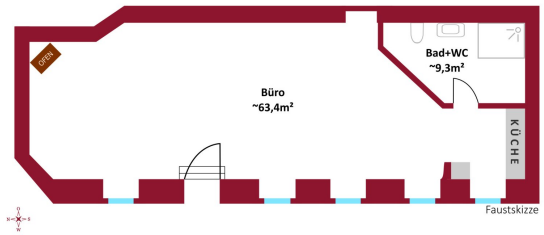











Büro
~63,4m²
Bad+WC
~9,3m²
KÜCHE
Faustskizze

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

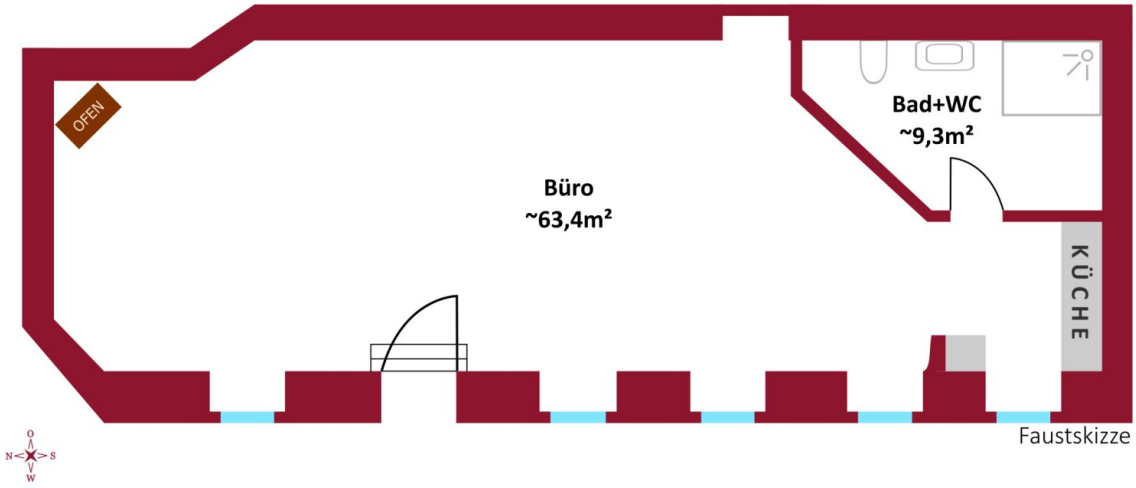


FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	**180.000,-- EUR**
Kaufnebenkosten	18.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	18.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	**162.000,-- EUR**

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	564,22	609,25	710,38	923,80

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



Faustskizze

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 Herr Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 842 055 100 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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