# Verträumtes Winzerhaus mit weitläufigem, ruhigem Garten und Wienblick!



Objektnummer: 2054-1

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Nußberggasse

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1190 Wien

Baujahr: 1900

Zustand: Teil\_vollrenovierungsbed

3

2

Wohnfläche: 226,50 m² Nutzfläche: 342,48 m²

Zimmer: Bäder: WC:

 Keller:
 90,00 m²

 Kaufpreis:
 2.580.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



## Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U. Argentinierstrasse 43/15 1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55 H +43 (0) 664/184 30 42









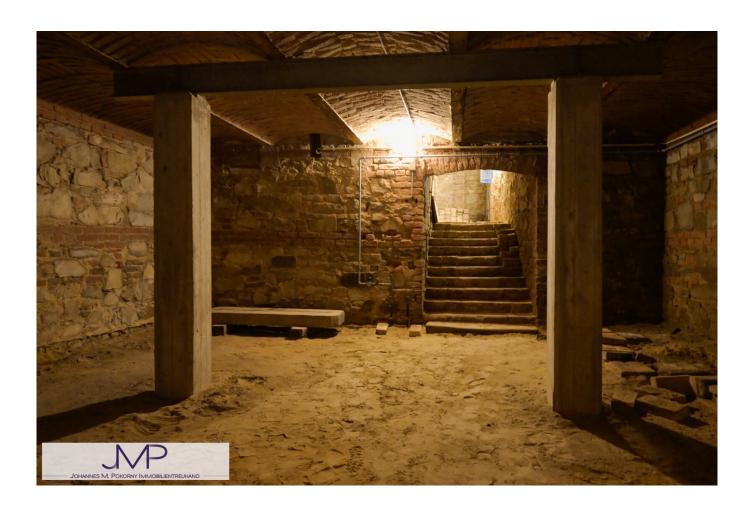
































































## **Objektbeschreibung**

#### Lage:

Die Richtung Norden orientierte ruhige Liegenschaft liegt am Fuße des Nußbergs, gleich in der Nähe der Endstation der Linie D, am Rande von Nußdorf.

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es u.a. eine Billa Filiale am Nußdorfer Platz, sowie zahlreiche Shops im nicht weit entfernten Einkaufszentrum Q19.

Die nächste Volksschule befindet sich in nur 700m Gehnähe in der Oskar Spielgasse, sowie in der Grinzinger Straße.

## Objekt

Das verträumt wirkende Winzerhaus wurde ca.1900 erbaut und liegt in einer Schutzzone. Es besteht aus einem EG und einem in den 90er Jahren ausgebauten DG, das einen schönen Ausblick in die Umgebung ermöglicht. Das Haus liegt in einem sehr weitläufigen und ruhigen Garten und wartet auf nette Besitzer, die sich die Mühe machen, ihm wieder das nötige Leben einzuhauchen.

Insgesamt bietet es 8 Zimmer und 226,98m² an Wohnnutzfläche, sowie einen schönen und trockenen Weinkeller mit ca. 90m².

Das EG besteht dabei aus zwei schönen straßenseitigen Zimmern und besitzt das größere davon noch einen gut funktionierenden Kachelofen, der Abends angenehm-wohlige Wärme verbreitet. Ein weiteres Zimmer im Mittelbereich des Hauses, würde sich unter Umständen als Essbereich und Ergänzung zur derzeitigen Küche eignen und ließe sich darüber hinaus der gartenseitige Wohnraum, zusammen mit einem Vorraum zu einem großen Wohnessbereich integrieren.

Das DG bietet drei größere Zimmer, sowie einen ehemaligen Küchenbereich und eine ca. 25m² große Terrasse mit Blick in den schönen Garten.

Durch einen Zubau statt der alten Garage, könnte man bei Bedarf sogar im EG und im OG insgesamt noch ca. 57m² an Wohnnutzfläche dazu gewinnen.

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 <250m Apotheke <750m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <750m Universität <1.250m Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap