

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



Objektnummer: 4683

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:	399.000,00 €
Betriebskosten:	184,30 €
USt.:	18,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.
📞 +43 660 / 20 13 023
✉️ t.bereuter@w7.immo

WOLKE 7 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 Raumauflteilung, 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 Neubaujuwel in bester Lage!

? 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.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 399.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

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

Ihr Ansprechpartner:

Theo Bereuter

Team Wolke 7

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

? E-Mail: t.bereuter@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).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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