

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



**Objektnummer: 4683**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 193,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,08
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,30 €
<b>USt.:</b>	18,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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**







# Objektbeschreibung

## Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in idyllischer Ruhelage von Nussdorf

Diese ca. 84 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Raumaufteilung, 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](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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 Exposé 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