

**NUSSDORF || viel Platz für die Familie || 2  
Einzelgaragenstellplätze || Ruhelage ||  
adaptierungsbedürftig**



**Objektnummer: 3301082-1**

**Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hammerschmidtgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	229,57 €
USt.:	22,96 €
Infos zu Preis:	

Garagenstellplatz je: € 25.000,00

### Provisionsangabe:

22.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

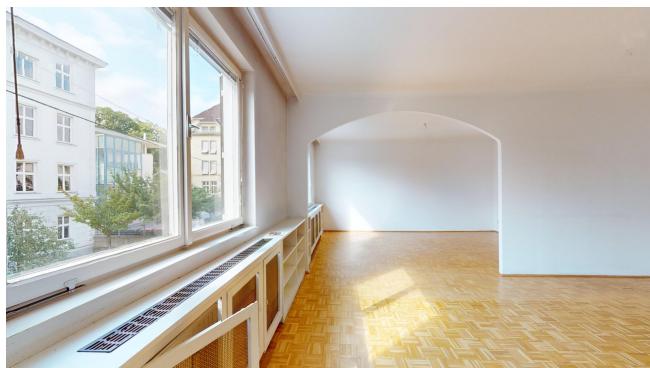


**Mag. Martin Verhunc**





**360° virtuelle Besichtigung auf [real-vision.at](#)**  
und über unser Exposé aufrufbar!









# Objektbeschreibung

**Zauberhaft Wohnen beim Nußberg - viel Potenzial - viele Zimmer - freie Gestaltungsmöglichkeiten auf ca 130m<sup>2</sup>**

Viel Potential auf ca. 130 m<sup>2</sup>. Aktuell hat die Wohnung 5 helle Zimmer, Küche, Bad und extra WC und Balkon. Sie kann so genutzt oder ohne großen Aufwand umgestaltet werden (siehe Plan). Die Wohnung liegt im 2.Stock OHNE Lift

## Fakten | Highlights | Ausstattung

- 5 Zimmer + extra Küche
- Absolute Grünruhelage in einer Sackgasse
- Sehr gute Infrastruktur
- Sehr gute öffentliche Anbindung

## Lage

Döbling ist für seine idyllische, sympathische Lage bekannt und zählt zu den begehrtesten Wohngegenden in ganz Wien. Die Immobilie befindet sich direkt neben den Weinbergen im Bezirksteil Nußdorf, der für unzählige, hervorragende Heurige steht. Die Donau ist nur wenige Minuten entfernt, der Stadtwanderweg 1 liegt direkt vor der Haustüre und lädt zum Joggen, Spazierengehen, Radfahren und Wandern ein. Das Zentrum von Nußdorf ist nicht weit entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, das Einkaufszentrum Q19, medizinische Versorgung, schulische Einrichtungen sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen. In 5 min ist mit der Straßenbahnlinie D Heiligenstadt (U4 und Lokalbahnen, 10A, 11A, 39A), mit der Buslinie 400 Heiligenstadt und Klosterneuburg schnell erreicht.

Kaufpreis Gesamt inkl. 2 Garagen: € 695.000,- inkl. 2 Einzelgaragen zu je € 35.000,-!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor.-/Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

---

### **360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar**

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

---

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

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

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap