

**4 Zimmer, 135 m<sup>2</sup> WFL., Terrasse und XXL Garagenplatz:  
Ihr Zuhause direkt am Nussberg | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24360**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	157,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	485,59 €
<b>USt.:</b>	49,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8









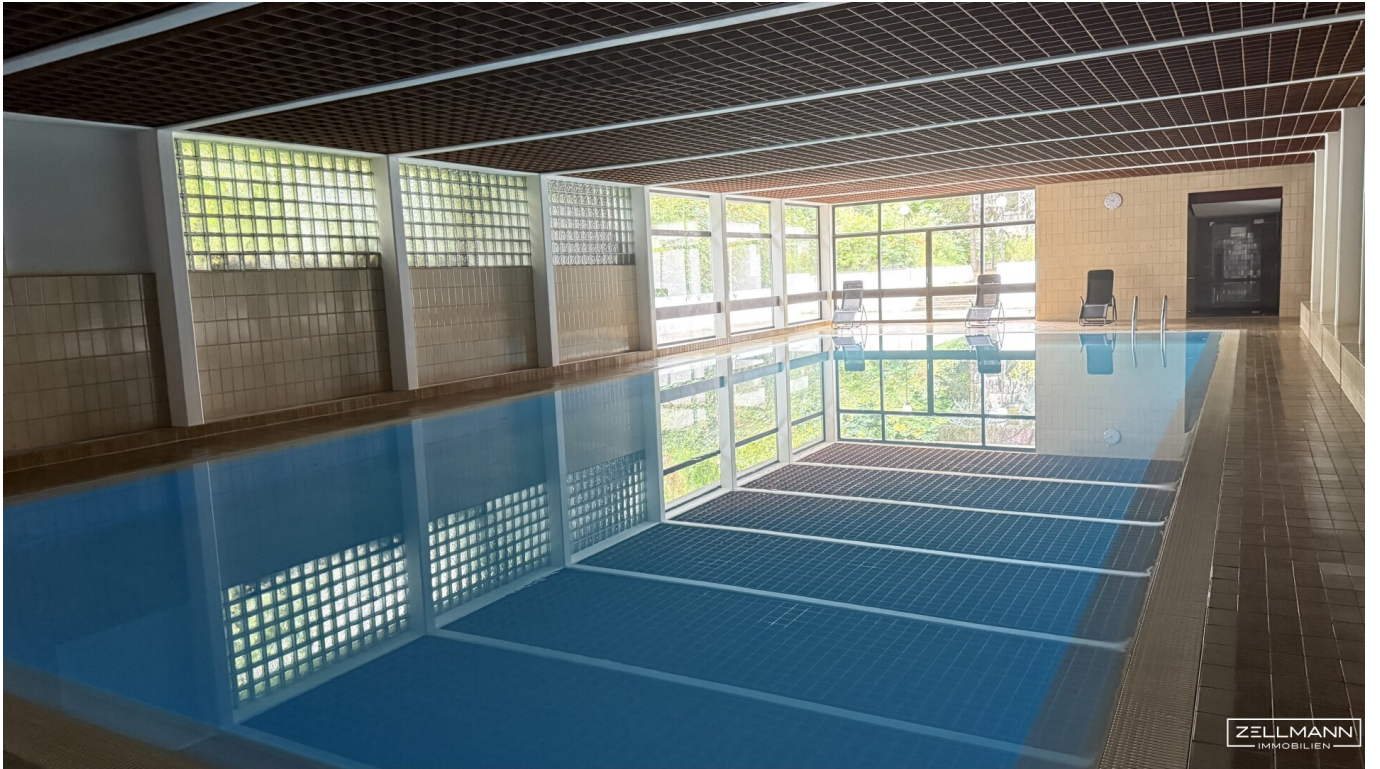














hofseitige Grünanlage

SÜDEN

BLUMENTRÖGE

(11)  
10.63<sup>m</sup>

TERRASSE

SCHLAFZIMMER

(10) 11.06<sup>m</sup>

SCHRANK-  
RAUM

(3) 4.16<sup>m</sup>  
BAD

(9) 37.91<sup>m</sup>  
WOHNZIMMER  
mit Ausgang auf Terrasse

offener Kamin

KANAL

(10) 11.40<sup>m</sup>

SCHLAFZIMMER

(10) 11.40<sup>m</sup>

SCHLAFZIMMER

(7) 8.00<sup>m</sup>

KÜCHE

(1) 7.61<sup>m</sup>  
ESSZIMMER/  
VORZIMMER

(8) 8.41<sup>m</sup>

SCHRANKRAUM

SCHRANK-  
RAUM

(2) 6.60<sup>m</sup>

(3) 5.13<sup>m</sup>

BAD+WC

WC

(2) 5.70<sup>m</sup>

EINGANG

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## **Exklusives Wohnen mit Terrasse, Wienblick und luxuriösen Annehmlichkeiten**

Diese großzügige Eigentumswohnung vereint stilvolles Wohnen mit urbaner Ruhe und naturnaher Lebensqualität. Geprägt von lichtdurchfluteten Räumen, klaren Grundrissen und einer großzügigen Terrasse bietet sie ein einzigartiges Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

### **Wohnkomfort und Raumaufteilung**

Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Aufteilung:

- Repräsentatives Wohnzimmer von ca. 45 m<sup>2</sup> mit offenem Kamin und direktem Zugang zur ca. 11 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Wienblick
- Drei separat begehbare Schlafzimmer, die Privatsphäre und Flexibilität bieten
- Zwei Ankleidezimmer und zwei Badezimmer (Bad mit Wanne, weiteres Bad mit Dusche)
- Gäste-WC und separate Küche
- Praktischer Garagenstellplatz in Übergröße (27.000,- zzgl. zum Kaufpreis) und eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab

Die Raumhöhe von ca. 2,7 m und die hofseitige Begrünung mit bepflanzten Blumenkästen verleihen der Wohnung eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen den exklusiven Wohncharakter.

### **Architektur & Wohnanlage**

Die Wohnhausanlage wurde von Harry Glück konzipiert, bekannt für seine ikonische Terrassenarchitektur, die den Bewohnern maximale Helligkeit und ein besonderes Wohngefühl bietet.

- Großzügige Freiflächen und private Terrassen
- Begrünte Hofanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität



- Lift und barrierearme Erschließung

### **Exklusive Gemeinschaftseinrichtungen**

Die Anlage bietet ein außergewöhnliches Freizeit- und Komfortangebot, das in Wien nur selten zu finden ist:

- Outdoorpool für sonnige Sommertage
- Sehr großes Indoor-Pool für ganzjährigen Badespaß (ca. 20 x 7 Meter)
- Sauna für entspannende Wellness-Momente
- Sehr großer Hobby- und Freizeitraum für Sport, Fitness oder kreative Aktivitäten

### **Lage & Umgebung**

Die Liegenschaft befindet sich in Döbling, einem der nobelsten und begehrtesten Wohnbezirke Wiens, eingebettet in die ruhige und exklusive Nussberggasse. Diese liegt am Fuße des Nussbergs und verbindet auf einzigartige Weise urbanes Wohnen mit der Idylle der Wiener Weinberge.

- Weite Ausblicke: Durch die erhöhte Hanglage eröffnen sich von vielen Bereichen der Anlage Panoramablicke über die Weinberge bis zur Skyline der Innenstadt.
- Mikrolage: Eine verkehrsberuhigte Nebenstraße mit überwiegend hochwertiger Wohnbebauung. Gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser, elegante Villen und moderne Stadtresidenzen prägen das ruhige und grüne Umfeld.
- Freizeit & Natur: Spaziergänge, Laufen oder Radtouren entlang der Weinberge, am Kahlenberg und Leopoldsberg. Die traditionsreichen Heurigen von Grinzing sind fußläufig erreichbar.
- Nahversorgung & Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Banken und kleine Fachgeschäfte befinden sich im Ortskern von Grinzing und entlang der Heiligenstädter Straße.
- Bildung: Sowohl öffentliche Schulen und Kindergärten als auch renommierte internationale Schulen wie die Vienna International School oder das Lycée Français de Vienne sind in der Nähe.
- Gesundheitsversorgung: Arztpraxen und die Privatklinik Döbling befinden sich im unmittelbaren Umkreis.

- Öffentliche Anbindung:
  - Straßenbahnlinie 38 direkt ins Schottentor
  - Buslinien 38A und 39A zu den S- und U-Bahn-Knoten Heiligenstadt und Nußdorf
  - Innenstadt in ca. 20–25 Minuten erreichbar

Insgesamt vereint diese Lage Exklusivität, Ruhe, Naturbezug und Stadtnähe – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer und investitionsbewusste Käufer, die hochwertiges Wohnen mit optimaler Anbindung suchen.

#### **Highlights auf einen Blick**

- Lichtdurchflutete 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ca. 11 m<sup>2</sup> Terrasse
- 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 Ankleidezimmer, Gäste-WC
- Offener Kamin und großzügiges Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Outdoor- & Indoor-Pool, Sauna, großer Hobbyraum
- übergroßer Garagenstellplatz und eigenes Kellerabteil
- Exklusive Ruhelage in einer begrünten Terrassenanlage

Diese Immobilie verbindet urbanen Komfort mit dem Charme naturnaher Wohnlagen und ist ein einzigartiges Angebot für Käufer, die Lifestyle, Großzügigkeit und Lebensqualität auf höchstem Niveau suchen.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
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