

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



**Objektnummer: 25189**

**Eine Immobilie von ZELLMANN 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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	243,22 €
USt.:	24,32 €
Infos zu Preis:	

Garagenstellplatz je: € 25.000,00

### Provisionsangabe:

22.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Verhunc**

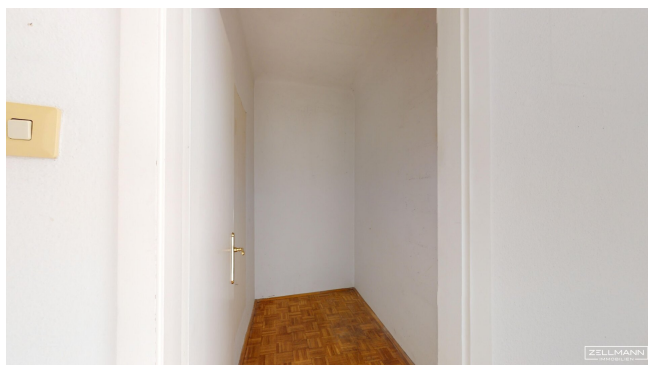












# KONTAKT



**Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!**



**Vertrauen. Service. Qualität.** ZELLMANN  
IMMOBILIEN

## 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 genützt oder ohne großen Aufwand umgestaltet werden (siehe Plan). Die Wohnung liegt im **2.Stock OHNE Lift**

#### **Fakten | Highlights | Ausstattung**

- aktuell 5 Zimmer + extra Küche
- freie Gestaltungsmöglichkeit, wenige tragende Wände
- Absolute Grünruhelage in einer Sackgasse
- Sehr gute Infrastruktur
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- 2 Einzelgaragen zu je € 35.000,- gesondert verfügbar

#### **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, Spaziergehen, 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 Straßenbahnhaltstellen. In 5 min ist mit der Straßenbahnlinie D Heiligenstadt (U4 und Lokalbahnen, 10A, 11A, 39A), mit der Buslinie 400 Heiligenstadt und Klosterneuburg schnell erreicht.



**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](#)

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.

**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 <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