

## **Altbaujuwel in Nussdorf – 3,5 Zimmer in ruhiger Wohnlage**



**Objektnummer: 5150**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,60 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m²
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,98 €
<b>USt.:</b>	21,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361









LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES









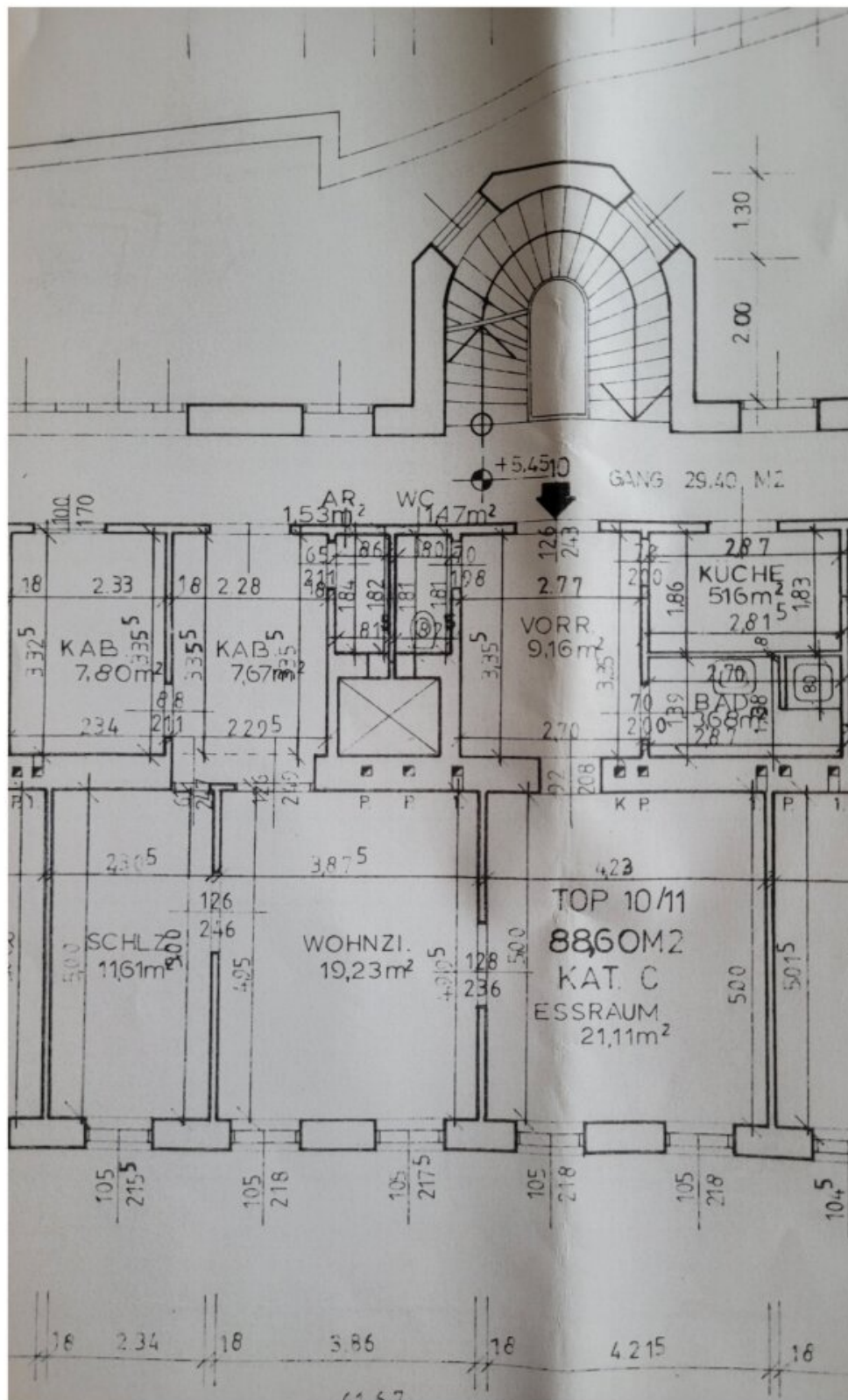




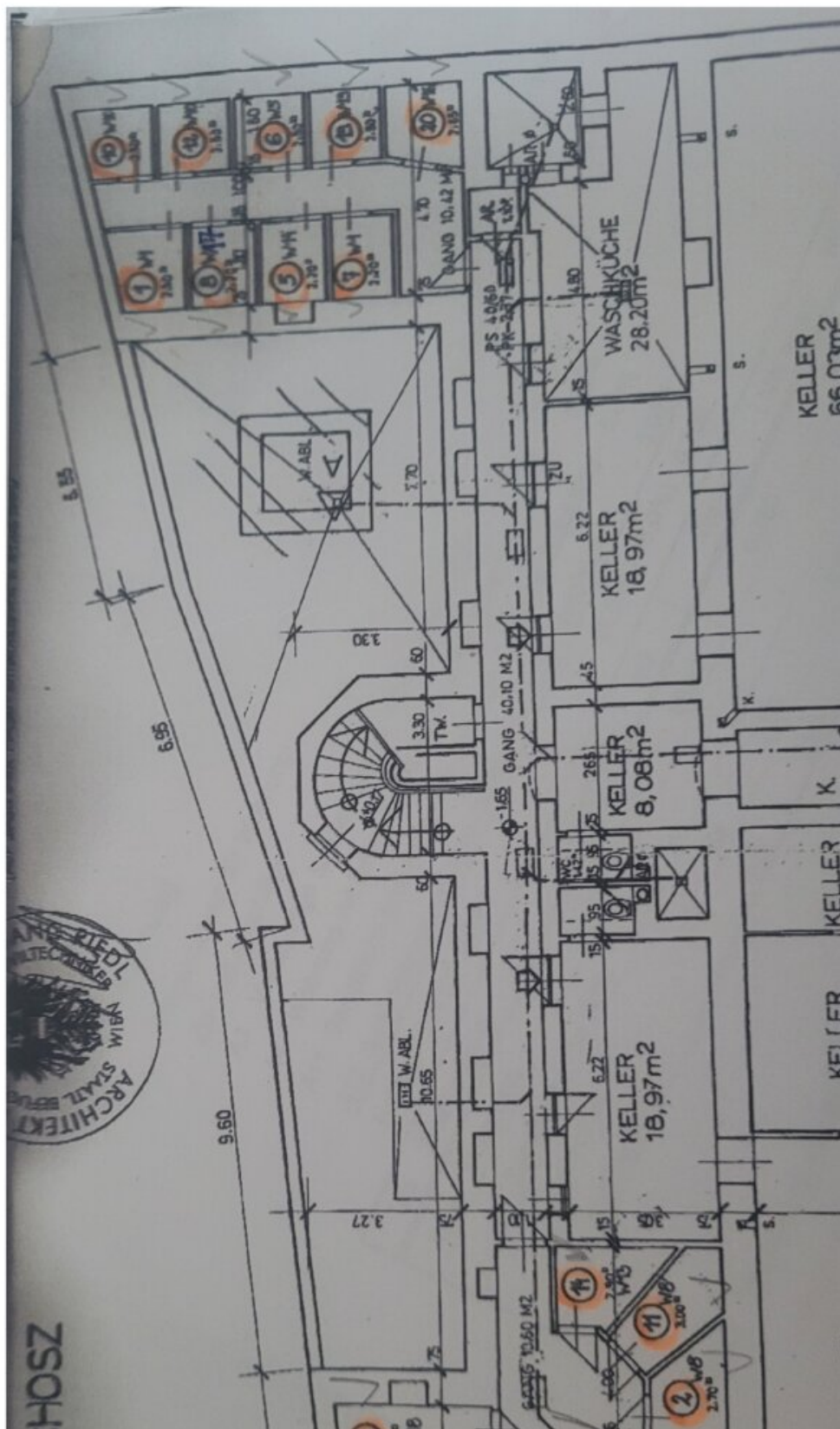












HOSZ

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

In einer der schönsten Wohngegenden Döblings, im idyllischen Nussdorf, gelangt diese 3,5-Zimmer-Altbauwohnung zum Verkauf. Die Kombination aus klassischer Altbau-Architektur, durchdachtem Grundriss und ruhiger Lage macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Anleger.

Die Wohnung liegt im 1. Stock (ohne Lift) und besticht durch hohe Decken, großzügige Räume und den unverwechselbaren Charme eines Wiener Altbaus. Mit rund 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie drei gut geschnittene Zimmer sowie ein zusätzliches Kabinett, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Ankleide nutzen lässt.

Die separat angelegte Küche, ein praktischer Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC runden das Raumangebot funktional ab. Ein zugeordnetes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung im Überblick:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Vorraum. Geradeaus eröffnet sich ein ca. 21 m<sup>2</sup> großer Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie in das ca. 19 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das Zugang zu einem 12 m<sup>2</sup> Schlafzimmer und dem Kabinett bietet. Dieses verbindet geschickt ein weiteres Kabinett und den Abstellraum mit dem Wohnbereich.

Die Lage – ruhig, charmant, zentral:

Nussdorf überzeugt durch die perfekte Balance aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Spazierwege zum Kahlenberg, die Donau und die beliebten Heurigen liegen in unmittelbarer Nähe, gleichzeitig genießen Sie hier Ruhe und hohe Lebensqualität.

Highlights auf einen Blick:

- Begehrte Lage in Nussdorf / Döbling

- Klassischer Altbau mit besonderem Flair
- 3,5 Zimmer plus zusätzliches Kabinett
- Ruhige Wohnumgebung
- Praktische Infrastruktur und hervorragende öffentliche Anbindung

Eine Wohnung mit Charakter – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in einer der schönsten Lagen Wiens suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**



Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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