Charmante Altbauwohnung im historischen Nussdorf mit Tiefgaragenplatz und Gemeinschaftsgarten



Objektnummer: 5528

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 48,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	255,00 €
Heizkosten:	105,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MSc Paul Elsbacher

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER







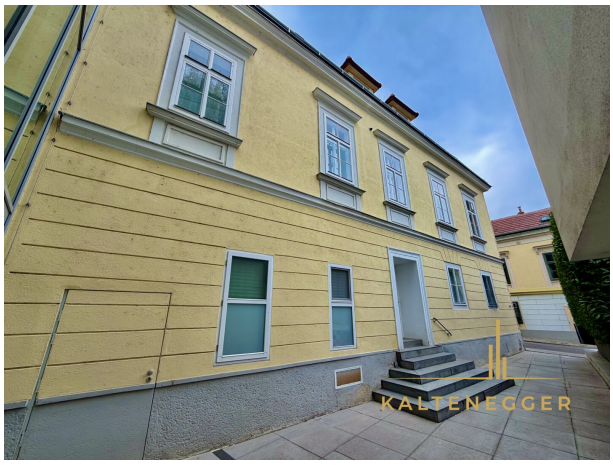

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER







TOP-1 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche EG:	115,13 m²
Gesamtfläche:	115,13 m²
Terrasse:	2,54 m²
Kellerabteil:	7,56 m²

Allgemeine Gartenfläche / Kinderspielplatz
Garagenstellplätze

KALTENEGGER

Planinhalt	Grundriss
Massstab	M: 1/100 A3

Objektbeschreibung

Diese besonders charmante Altbauwohnung begeistert mit ihrem einzigartigen Charakter und einer harmonischen Verbindung aus historischem Ambiente und modernem Wohngefühl. Auf rund **115 m²** entfaltet sich eine äußerst angenehme Wohnatmosphäre, geprägt von großzügigen Raumproportionen und liebevollen Details, die dem Zuhause seine besondere Note verleihen.

Die Wohnung verfügt über **3 gut geschnittene Zimmer**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als behagiger Wohnbereich, elegantes Schlafzimmer oder stilvolles Homeoffice. Das **moderne Badezimmer** überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und zeitloser Gestaltung. Ein separates **WC** rundet den Wohnkomfort ab.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **Designerküche**, die nicht nur ästhetisch begeistert, sondern auch funktional durchdacht ist. Hochwertige Materialien, moderne Geräte und eine klare Formensprache schaffen einen Platz, an dem Kochen und Genießen zum Erlebnis werden.

Klassische, mehrfach verglaste Kastenfenster durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und ergänzen die edlen **Parkettböden**, die für ein warmes, stilvolles Ambiente sorgen.
Die **Fußbodenheizung** garantiert dabei jederzeit angenehme Temperaturen.

Zusätzlichen Komfort bietet ein **eigenes Kellerabteil**, während im Gebäude weitere praktische Gemeinschaftsflächen wie Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung stehen. Ein ebenfalls zum Angebot stehender, über einen direkten Fahrstuhl erreichbarer **Tiefgaragenparkplatz** sorgt für bequemes, sicheres Parken im Alltag.

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.