

**Helle Terrassenwohnung in Ruhelage Nussdorfs,  
exzellenter Zustand, barierrefreier Zugang, 2  
Garagenplätze**



Wohnesszimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse

**Objektnummer: 5045/802**

**Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	123,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,56 €
<b>USt.:</b>	21,96 €

## Ihr Ansprechpartner



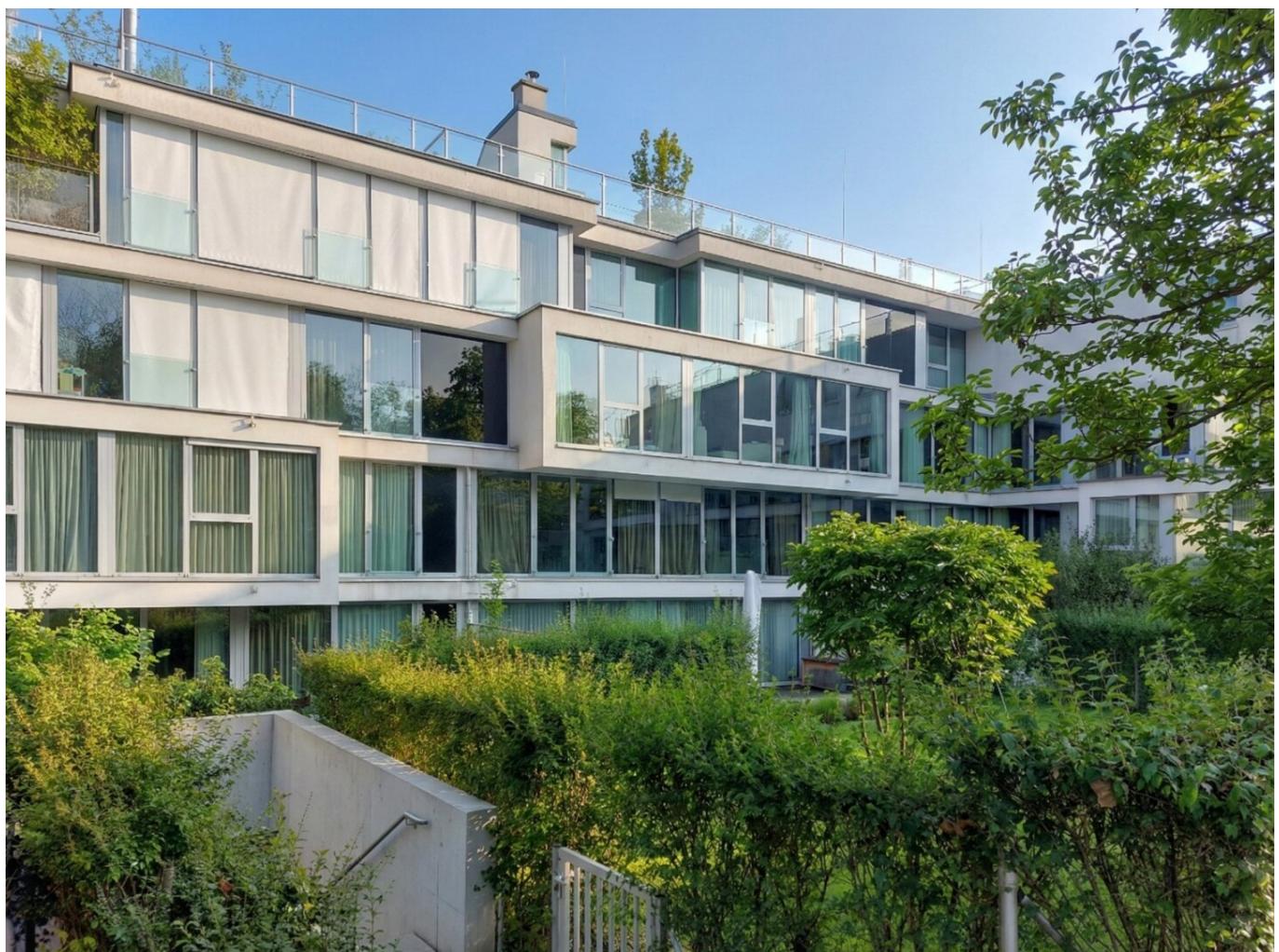
### Katrin Erhart

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.  
Maria-Theresien-Straße 19 / 22  
1090 Wien

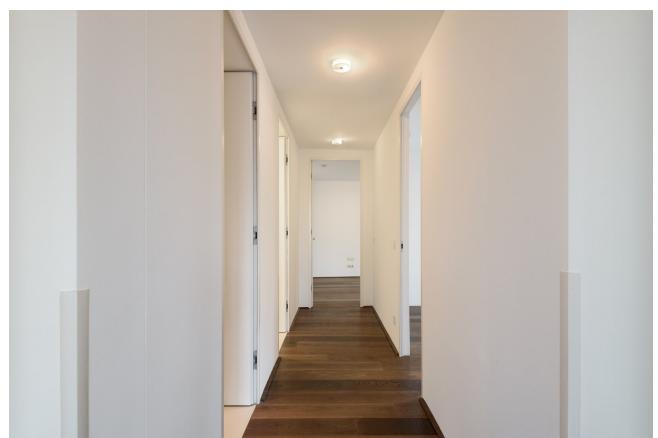
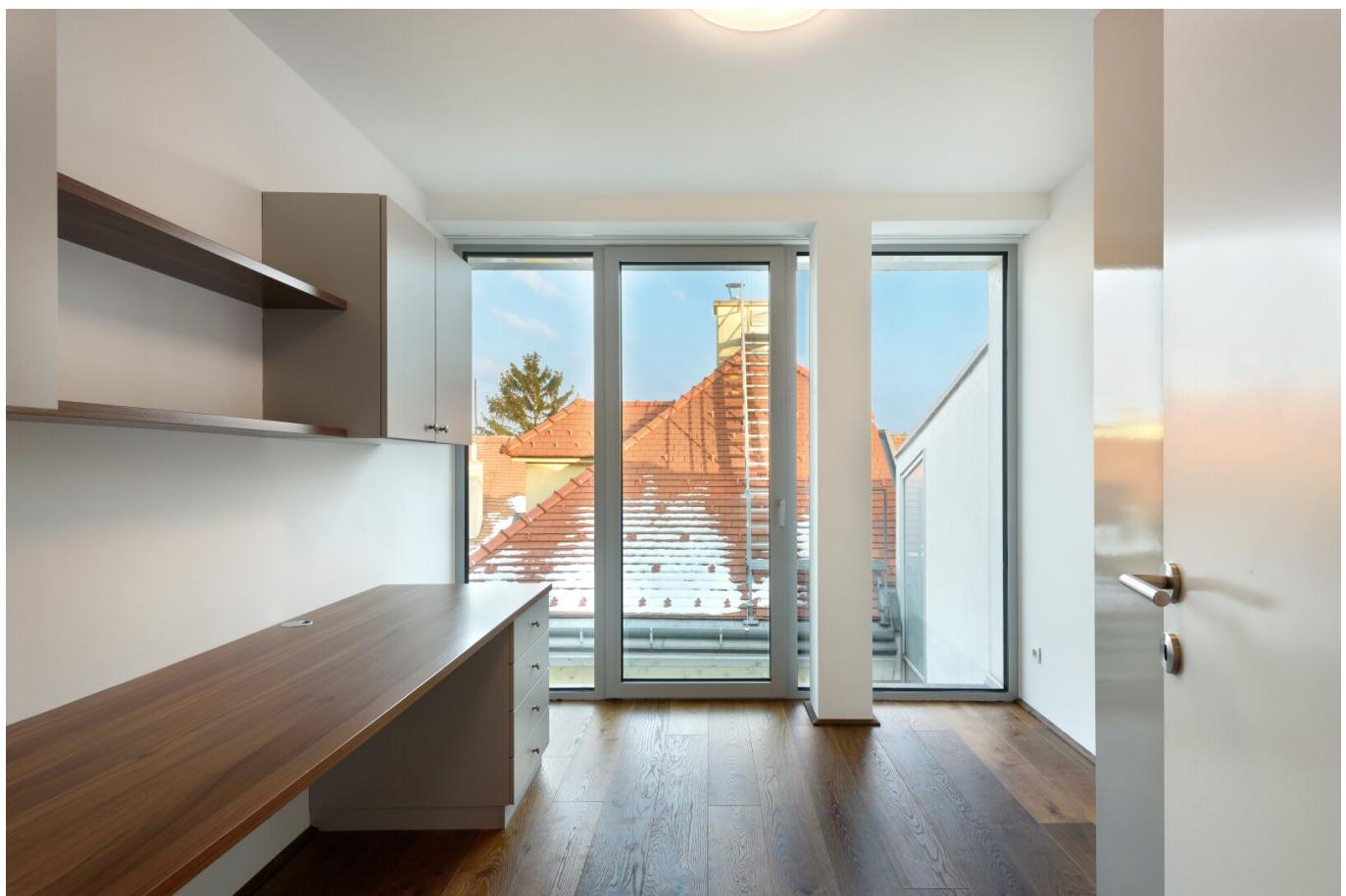
T + 43 6991 292 0650  
H + 43 6991 292 0650

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung im 3. Stockwerk (letztes Liftgeschoss) besticht durch raumhohen Verglasungen, einer offenen Wohnküche und einer süd-ostseitigen Terrasse. Raumhohe Türen, Klimaanlage, elektrische Aussenbeschattung, elegante Holzdielenböden und vieles Mehr sind nur einige der Ausstattungsmerkmale dieser modernen Wohnung. 2 Garagenplätze in der hauseigengen Garage können zusätzlich erworben werden.

Das Apartment mit einer Größe von ca. 123,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der ca. 15,36 m<sup>2</sup> großen Terrasse verfügt über folgende Raumaufteilung:

- Zentraler Vorräum
- Wohn- & Eßzimmer mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 45m<sup>2</sup>) und Ausgang auf eine langgestreckte süd-ostseitige, holzgedeckte Terrasse (ca. 15,36m<sup>2</sup>),
- 3 Schlafzimmer (ca. 11, 15 & 16m<sup>2</sup>), davon eines mit direkt begehbarer Schrankraum und Duschbad mit Doppelwaschbecken & WC,
- ein 2. Badezimmer mit Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschbecken & WC
- Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluß
- separates Gäste-WC

Ausstattungsdetails:

- komplett ausgestattete Einbauküche
- eingerichteter begehbarer Schrankraum
- hochwertige Tischlereinbauten in den Schlafzimmern

- Klimaanlage
- Raumhohe Verglasungen mit 3-fach Isolierglas und Sonnenschutzbeschichtung
- Aussenliegende Beschattungen mit Sonnen- und Windsensor
- Vorhangschienen an allen Portalen
- Alarmanlage mit Türkontakten und Bewegungsmeldern
- Busgesteuerte Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wandbündige Innentüren und Eingangstüre mit 240 cm Durchgangslichte
- Elektrische Handtuchwärmer in den Bädern
- Anschlüsse von Telekabel und SAT
- Sanitärausstattung Lineabeta, Ritmonio, Villeroy & Boch und Laufen
- Abluftsteuerung in den Bädern über Hygrostat
- Abluftsteuerung in den WCs über Nachlaufrelais mit Schalenabsaugung
- Ein Kellerabteil von 8,74 m<sup>2</sup> Fläche als Eigentumszubehör, ein weiteres Kellerabteil mit ca. 6,94 m<sup>2</sup> zur dauerhaften Nutzung beide eingerichtet mit Schränken
- Die Aufbereitung von Warmwasser und Heizwasser erfolgt zentral

Der Aufzug verbindet die Wohnung mit der Garage barrierefrei. Zwei Garagenstellplätze (Stapelparker nebeneinander) können um je Euro 30.000,- erworben werden.

Ein ca. 275m<sup>2</sup> großer allgemeiner Aussenbereich mit Sitzgelegenheiten steht den Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

**Lage:** Im historischen Kern des Weinorts Nussdorf in einer ruhigen Nebengasse unterhalb der Nussorfer Weinberge gelegen. In wenigen Gehminuten erreicht man Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und eine Haltestelle der Linie D.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
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