

Wohnung in Nußdorf – Renovierte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Bestlage Döbling



Objektnummer: 5230

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,81
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	171,51 €
USt.:	25,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +4369917655577



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SHARLEENA HUMMEL
📞 +43 699 176 555 77
✉ s.hummel@w7.immo

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN

W
WOLKE7
IMMOBILIEN

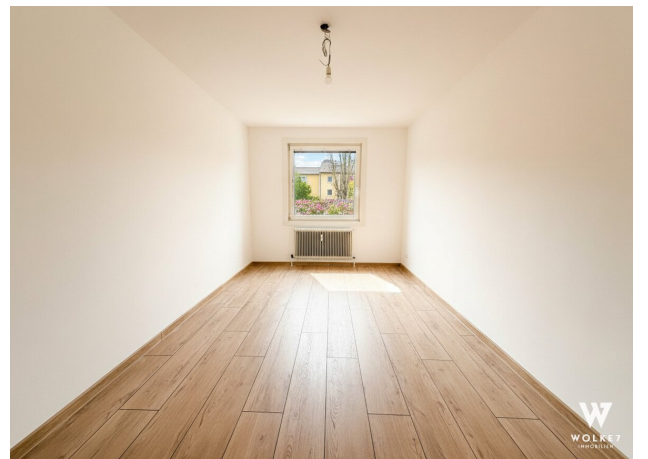


KI-bearbeitet (Beispielbild)

W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig sanierte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 77,29 m² Wohnfläche in begehrter Lage des 19. Bezirks – Döbling, unweit des Nußdorfer Platzes. Die im Jahr 1975 errichtete Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch einen durchdachten, familienfreundlichen Grundriss sowie helle Räume.

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 27 m², straßenseitig)
- Schlafzimmer (ca. 16 m², hofseitig – ruhig gelegen)
- Kabinett/Kinderzimmer (ca. 8 m², hofseitig)
- Separate Küche inkl. Esszimmer (ca. 10 m², straßenseitig)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Großzügiger Vorraum

Alle Zimmer sind zentral begehbar.

Ausstattung & Highlights:

- Erstbezug nach Renovierung
- Neue Böden

- Praktischer Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Separate Küche mit viel Gestaltungspotenzial
- Heiz- und Warmwasserkosten betragen 165 EUR.
- Kellerabteil vorhanden
- Lift im Haus
- Straßenseitige Wohnküche & Wohnzimmer, ruhige hofseitige Schlafräume

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage in Nußdorf, nahe der Grinzinger Straße. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Naherholung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Hilde-Spiel-Park
- Heiligenstädter Park
- Hohe Warte

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend (S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus) und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Eine ideale Wohnung für Familien oder Paare, die eine sofort bezugsfertige Immobilie mit

durchdachtem Grundriss in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens suchen.

Kaufpreis: 379.000 (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap