Wohnen im Grünen: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in traumhafter Nussdorfer Ruhelage



Objektnummer: 5441

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	184,30 €
USt.:	18,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


KI-bearbeitet (Beispielbild)
WOLKE7
IMMOBILIEN




KI-bearbeitet (Beispielbild)




KI-bearbeitet (Beispielbild)







Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Nussdorf – Wohnen im Grünen mit perfekter Raumaufteilung

In einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens erwartet Sie diese großzügige ca. 84 m² große Wohnung, die durch ihre angenehme Atmosphäre, die ruhige Umgebung und einen besonders praktischen Grundriss überzeugt.

Das gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich in einer idyllischen Sackgasse und bietet ein Wohngefühl, das heutzutage nur noch selten zu finden ist: viel Ruhe, Grünblick und gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der durchdachte Schnitt: Über den zentralen Vorraum sind sämtliche Räume bequem erreichbar – ein großer Vorteil für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten optimal kombinieren möchten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden, Entspannung und einen gemütlichen Essbereich. Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch ein und überzeugt durch hochwertige Geräte sowie viel Funktionalität.

Zwei angenehm geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet angenehmen Komfort. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der für zusätzliche Ordnung im Alltag sorgt.

Die Parkettböden in den Wohnräumen schaffen ein warmes und hochwertiges Wohngefühl, während die Fliesen in Küche und Badezimmer eine pflegeleichte und praktische Lösung bieten.

Ein weiterer großer Vorteil ist das außergewöhnlich großzügige Kellerabteil mit ca. 10 m² inklusive Stromanschluss – ideal für zusätzlichen Stauraum oder Hobbyzwecke. Zusätzlich befindet sich ein Fahrradraum direkt beim Hauseingang und erleichtert den Alltag.

Die Verbindung aus absoluter Grünruhelage, durchdachter Raumaufteilung und der beliebten Wohnlage in Nussdorf macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Menschen mit Wunsch nach mehr Platz.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 84 m² Wohnfläche
- 3 gut aufgeteilte Zimmer
- Gepflegtes Wohnhaus aus dem Jahr 1973
- Zentrale Raumaufteilung – alle Räume separat begehbar
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Großes Kellerabteil (ca. 10 m²) mit Stromanschluss
- Fahrradraum direkt beim Eingang
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Absolute Ruhelage mit Blick ins Grüne

- Sehr ruhige Sackgassenlage

- Begehrte Wohngegend in Nussdorf

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Neubaujuwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 379.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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