

EXKLUSIVES WOHNUNGSANGEBOT - DACHGESCHOSS MIT SONNENTERRASSE IN GERSTHOFNÄHE



Dachterrasse (Begrünung KI)

Objektnummer: 2730

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nesselgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	191,91 €
USt.:	26,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

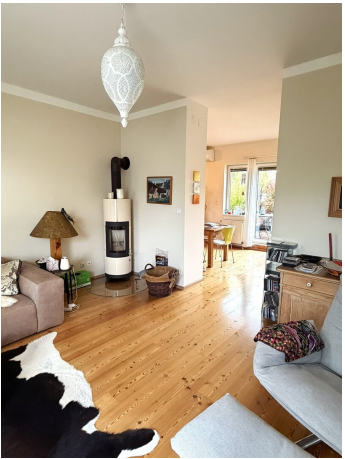
Ihr Ansprechpartner



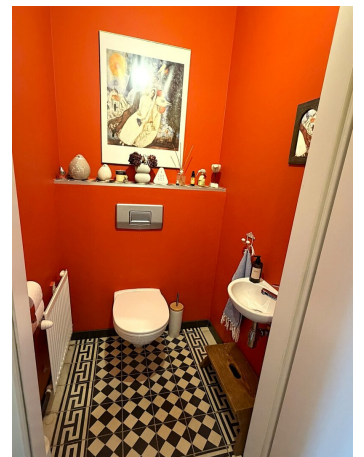
Doris Rotschopf

Immobilien ROT - Doris Rotschopf







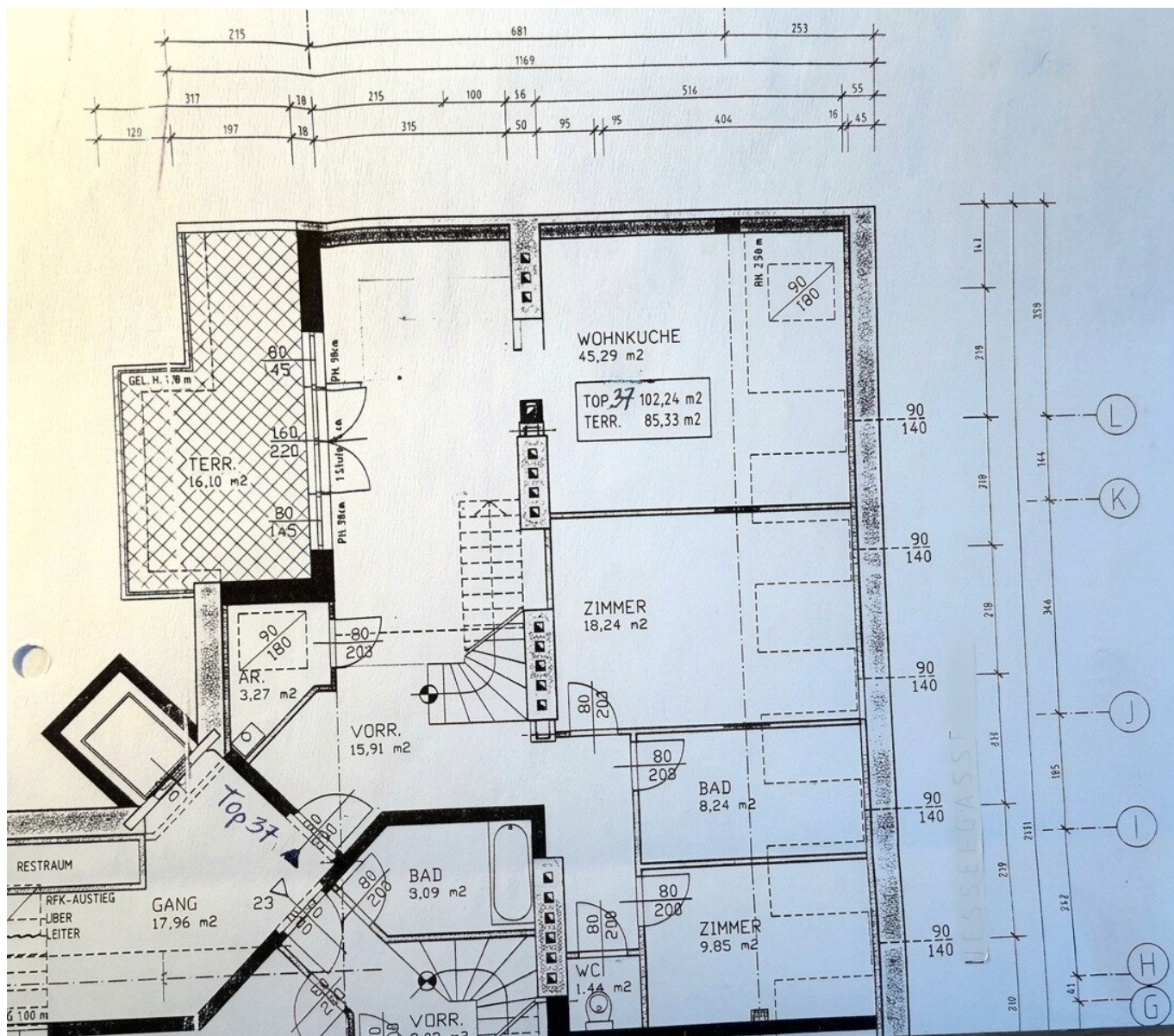












Objektbeschreibung

LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK!

Sie suchen ein Zuhause, das Sie bereits beim ersten Betreten begeistert? Eine Wohnung mit viel Licht, privaten Freiflächen, Ruhe und einem atemberaubenden Blick über Wien? Dann könnte dies genau der Ort sein, nach dem Sie gesucht haben.

Auf rund **102 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine ausgesprochen charmante und großzügig geschnittene **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung**, die mit ihrem besonderen Esprit und einem gelungenen Raumkonzept mit großzügigen Freiflächen bezaubert.

Schon beim Betreten spürt man: **Hier ist etwas anders**. Helle, freundliche Räume, viel Tageslicht, der Blick ins Grüne und immer wieder die Möglichkeit, nach draußen zu treten und die Sonne zu genießen. Dazu kommt ein Panorama, das man in Wien nicht jeden Tag geboten bekommt.

EIN ZUHAUSE MIT BESONDEREM FLAIR

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige, offen gestaltete **Wohnküche mit Essbereich** und direktem Zugang zur rund **16 m² großen Frühstücksterrasse**.

Hier beginnt der Tag ganz entspannt. Während draußen die Amseln ihr Morgenlied singen, genießen Sie Ihren ersten Kaffee in der Sonne – ruhig, privat und weit entfernt vom hektischen Treiben der Stadt.

Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen lassen die Sonne tief in die Wohnung und schaffen eine wunderbar freundliche und leichte Atmosphäre.

Das Raumkonzept mit **Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer** eignen sich ideal für ein Paar mit zusätzlichem Arbeits- oder Gästezimmer ebenso wie für eine Familie.

Jeder Raum besitzt seinen eigenen Charakter und ist liebevoll und geschmackvoll gestaltet.

Ein weiterer Blickfang ist das **helle Badezimmer** mit Badewanne, einer unbenutzten Dampfdusche und einem großzügigen Waschtisch sowie einer extra zuschaltbaren Fußbodenheizung. Die hübsche Fliesen verleihen dem Bad eine angenehme Atmosphäre.

Ein geräumiges **Vorzimmer mit Garderobe**, ein **separates WC mit Handwaschbecken** sowie ein praktischer **Abstellraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss** ergänzen

das Raumangebot.

Und dann gibt es noch diesen ganz besonderen Platz ... ÜBER DEN DÄCHERN VON WIEN.

Über eine Innentreppe gelangen Sie auf die rund **50 m² große private Dachterrasse** im Obergeschoss. Ein eigener Rückzugsort über den Dächern der Stadt – mit Sonne, Weite und einem **sensationellen Rundumblick über Wien**. Hier können Sie Ihren Lieblingsplatz einrichten, die Sonne genießen, mit Freunden einen lauen Sommerabend verbringen oder einfach nur innehalten und den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Eine Terrasse wie ein kleines Stück Freiheit. Diese außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Innenraum, Frühstücksterrasse und zusätzlicher Dachterrasse macht die Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

RAUMAUFTEILUNG

- großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer bzw. Arbeits-/Gästezimmer
- große, offene Einbauküche mit Essbereich
- Frühstücksterrasse, ca. 16 m²
- Badezimmer mit Badewanne und Dampfdusche, zuschaltbare Fußbodenheizung
- separates WC mit Handwaschbecken
- Vorzimmer mit Garderobe
- Abstellraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss

- private Dachterrasse im Obergeschoss, ca. 50 m²
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG

- Eichenparkett in den Wohnräumen
- Marmorboden in Küche und Vorzimmer
- Fliesen in den Nassräumen
- zuschaltbare Fußbodenheizung im Badezimmer
- hochwertige Einbauküche (Marke EWE) mit Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr (MIELE), Dunstabzugshaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, eigener Granderwasseranschluss
- Badezimmer mit Badewanne, unbenutzter Dampfdusche und Waschtisch
- **Klimaanlage** (TOSHIBA) im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer, eingebaut 2019
- **Bewässerungsanlage** für die Terrassen
- Wasseranschlüsse auf beiden Terrassen
- **Brennwerttherme (JUNKERS)**, ca. 4–5 Jahre alt

- Kaminanschluss
- Außenjalousien, Innensonnenschutz
- **Sicherheitseingangstür gemäß ÖNORM B 5338**
- Dachausbau 2002/Baujahr Haus 1900
- Kellerabteil vorhanden
- **ein Garagenplatz im Nachbarhaus kann auf Wunsch übernommen werden (monatlich ca. EUR 90,-)**

DIE LAGE - WOHNEN, ZWISCHEN GERSTHOF UND HERNALS

Die Nesselgasse im 17. Wiener Gemeindebezirk liegt in einer ausgesprochen charmanten Wohngegend, die urbanes Leben mit Ruhe, Grün und hoher Lebensqualität verbindet und eine begehrte Wiener Wohnlage ausmacht: **Ruhe und Grün, ein charmantes Umfeld, die Nähe zu Gersthof** und eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung in die Innenstadt.

Hier genießt man die angenehme Atmosphäre eines gewachsenen Wohnviertels und ist dennoch bestens an die Stadt angebunden. **Ein besonderes Plus ist die unmittelbare Nähe zu Gersthof.** Der beliebte Stadtteil im angrenzenden 18. Bezirk ist in ca. 10 Gehminuten oder 2 Busstationen erreichbar und bekannt für seine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und gastronomischen Angebote. Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Die **Nähe zum Schwarzenbergpark in Neuwaldegg**, der mit dem Fahrrad über die **verkehrsberuhigte Alzeile** schnell erreichbar ist, der **Türkenschanzpark, der Pötzleinsdorfer Schlosspark und den Wienerwald** bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung – ein wohltuender Kontrast zum pulsierenden Stadtleben.

Öffentliche Verkehrsanbindung. Über den Verkehrsknoten Gersthof stehen zahlreiche Verbindungen zur Verfügung:

- S-Bahn-Linie **S45**

- Straßenbahnlinien **9, 40 und 41, 43**
- Buslinie **10A**
- **U5** (derzeit im Bau)

EIN ORT, AN DEM MAN GERNE BLEIBT

Diese Wohnung verbindet vieles, was man sich von einem besonderen Zuhause wünscht: Ruhe und Stadt, Innen und Außen, Großzügigkeit und Gemütlichkeit, Sonne und Weitblick.

Und vielleicht ist es genau dieses Gefühl, das man nicht in Quadratmetern messen kann: Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

Eine Wohnung zum Verlieben – vielleicht die Liebe auf den ersten Blick?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Hinweis: Flächen-, Nutzungs- und

Entwicklungsmöglichkeiten beruhen teilweise auf derzeit vorliegenden Angaben und sind vor einer konkreten Projektplanung durch den Kaufinteressenten bzw. Fachplaner und Behörden zu prüfen. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien.

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap