NUSSDORF | ZAUBERHAFT WOHNEN BEIM NUSSBERG – GROSSZÜGIGE 5/6-ZIMMER-WOHNUNG MIT VIEL GESTALTUNGSPOTENZIAL | 2 GARAGEN INKLUSIVE | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26466

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hammerschmidtgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,10 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	9,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	243,22 €
USt.:	24,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

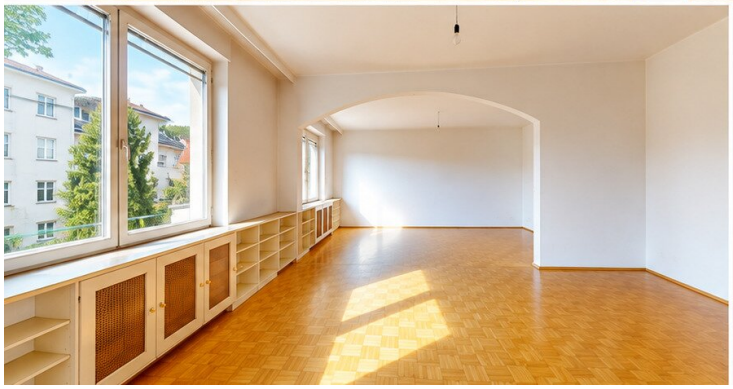


Mag. Martin Verhunc

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8








ZELLMANN
IMMOBILIEN




ZELLMANN


So könnte
nach Renovierung
Ihr neues
Zuhause
aussehen.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


WOHNUNG
ZU KAUFEN




























ZELLMANN
IMMOBILIEN


360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!
ZELLMANN


ZELLMANN








Bei Kauf bis 30.11.2026
20% Nachlass
auf eine Markeneinbauküche
Ihrer Wahl bei Fine House.
FINE HOUSE
est. 1966
ZELLMANN
IMMOBILIEN




KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN

2. OBERGESCHOSS

visualisiert



Objektbeschreibung

ZAUBERHAFT WOHNEN BEIM NUSSBERG – GROSSZÜGIGE 5-ZIMMER-WOHNUNG MIT VIEL GESTALTUNGSPOTENZIAL - SANIERUNGSBEDÜRFTIG

In einer der begehrten Wohnlagen des **19. Wiener Gemeindebezirks**, unweit der Weinberge des Nußbergs, gelangt diese außergewöhnlich großzügige Wohnung mit rund **130 m² Wohnfläche** zum Verkauf. Die ruhige Lage in einer Sackgasse, der grüne Charakter der Umgebung und die Nähe zu Nußdorf schaffen ein Wohnumfeld, das die Vorzüge der Stadt mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert verbindet.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift** und verfügt derzeit über fünf Zimmer, eine separate Küche, Badezimmer, separates WC, Vorraum und einen hofseitigen Balkon. Besonders interessant ist der Grundriss: Aufgrund der wenigen tragenden Wände bestehen attraktive Möglichkeiten, die vorhandene Raumstruktur an individuelle Wohnvorstellungen anzupassen.

Die Immobilie befindet sich in einem **renovierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftigen Zustand**. Im Kaufpreis sind ein größerer fünfstelliger Betrag bereits für nötige Sanierungsarbeiten eingepreist und berücksichtigt worden. Für Käufer mit Gestaltungsfreude liegt genau darin die besondere Chance: Die großzügige Fläche und die flexible Raumstruktur schaffen eine hervorragende Ausgangsbasis, um hier eine individuelle Wohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort entstehen zu lassen.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil sind **zwei Einzelgaragen, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind** – ein gerade in dieser Wohnlage besonders komfortables und wertvolles Ausstattungsmerkmal.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 130 m²
- **Zimmer:** aktuell 5
- **Etage:** 2. Stock
- **Lift:** nicht vorhanden

- **Küche:** separat
- **Badezimmer:** vorhanden
- **WC:** separat
- **Freifläche:** hofseitiger Balkon
- **Zustand:** renovierungs-/sanierungsbedürftig
- **Grundriss:** flexibel gestaltbar durch wenige tragende Wände
- **Garagen:** 2 Einzelgaragen im Kaufpreis inkludiert
- **Wohnlage:** ruhige Sackgasse nahe Nußberg
- **Freizeit:** Weinberge, Nußberg, Donau und Stadtwanderweg 1

130 m², DIE RAUM FÜR EIGENE IDEEN LASSEN

Mit rund **130 m² Wohnfläche und aktuell fünf Zimmern** bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot für unterschiedlichste Lebenssituationen. Die vorhandene Aufteilung kann grundsätzlich weitergeführt werden, eröffnet aufgrund der baulichen Struktur jedoch zugleich interessante Möglichkeiten für eine zeitgemäße Neuorganisation.

Denkbar sind beispielsweise großzügigere Wohn- und Essbereiche, zusätzliche Rückzugs- oder Arbeitsbereiche oder eine stärker geöffnete Raumlösung. Damit bietet die Immobilie eine attraktive Grundlage sowohl für Familien als auch für Paare, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichen Räumen für Homeoffice, Gäste oder Hobbys verbinden möchten.

Der hofseitige Balkon ergänzt das Raumangebot um einen privaten Freiraum und schafft einen angenehmen Rückzugsort innerhalb der grünen Wohnumgebung.

RAUMAUFTEILUNG

- 5 Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Vorraum
- Hofseitiger Balkon

Die bestehende Raumaufteilung bietet bereits fünf separat nutzbare Zimmer. Gleichzeitig ermöglichen die wenigen tragenden Wände eine flexible Weiterentwicklung des Grundrisses. Änderungen der Raumaufteilung beziehungsweise bauliche Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer technischen und gegebenenfalls behördlichen Umsetzbarkeit gesondert zu prüfen.

RENOVIEREN, NEU DENKEN UND INDIVIDUELL GESTALTEN

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftigen Zustand**. Vor einem Einzug sind daher entsprechende Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll beziehungsweise – abhängig von den persönlichen Ansprüchen – erforderlich.

Gerade dieser Zustand eröffnet jedoch die Möglichkeit, Ausstattung, Materialien und Raumgestaltung von Beginn an nach den eigenen Vorstellungen auszuwählen, anstatt Kompromisse bei einer bereits modernisierten Wohnung eingehen zu müssen.

Auf Wunsch können bei der Einschätzung möglicher Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen auch entsprechende Fach- und Partnerunternehmen beigezogen werden. Eine konkrete Kostenplanung sollte nach Festlegung des gewünschten Ausstattungsstandards und des tatsächlichen Maßnahmenumfangs erfolgen.

VISUALISIERUNGEN – EIN BLICK AUF DAS MÖGLICHE

Einzelne präsentierte Innenaufnahmen zeigen beispielhaft, wie sich die Räumlichkeiten **nach einer Renovierung und zeitgemäßen Einrichtung** präsentieren könnten.

Die Darstellungen basieren auf den originalen Räumlichkeiten der Wohnung und wurden mittels KI-gestützter Visualisierung bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie dienen ausschließlich dazu, ein mögliches zukünftiges Wohn- und Gestaltungskonzept anschaulicher darzustellen und bilden nicht den aktuellen Ausstattungszustand ab.

ZWEI EINZELGARAGEN – IM KAUFPREIS INKLUDIERT

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal dieses Angebots sind die **zwei Einzelgaragen, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind**. Gerade in einer gefragten Wohnlage wie Döbling stellt die Möglichkeit, zwei Fahrzeuge geschützt und unabhängig voneinander abzustellen, einen erheblichen Komfortgewinn dar.

Damit ergänzt sich das großzügige Raumangebot der Wohnung um einen praktischen Mehrwert, der insbesondere für Familien oder Haushalte mit zwei Fahrzeugen interessant ist.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – ZWISCHEN NUSSBERG, NUSSDORF UND DONAU

Döbling zählt zu den besonders gefragten Wohnbezirken Wiens. Die Wohnung befindet sich im Bezirksteil **Nußdorf** in ruhiger Sackgassenlage und damit in einem Umfeld, das durch die Nähe zu Weinbergen, traditionellen Heurigen und großzügigen Grünräumen geprägt ist.

Die Weinberge des **Nußbergs** liegen praktisch vor der Haustüre. Spaziergänge durch die Weingärten, Wanderungen, Lauf- und Radrunden lassen sich unmittelbar aus dem Wohnumfeld starten. Auch die Donau und die weitläufigen Freizeitbereiche entlang des Wassers sind rasch erreichbar.

Der bekannte **Stadtwanderweg 1** führt durch die Weinlandschaft rund um Nußdorf, Nußberg und Kahlenberg und unterstreicht den besonderen Freizeitwert dieser Lage.

Gleichzeitig bietet Nußdorf eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Verbindung aus Natur, Ruhe und städtischer Erreichbarkeit zählt zu den besonderen Qualitäten dieses Standortes.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die **Straßenbahnlinie D** verbindet Nußdorf direkt mit wichtigen Bereichen der Wiener Innenstadt und bietet unter anderem Verbindungen in Richtung Schottentor, Ringstraße und Hauptbahnhof.

Über den nahegelegenen Verkehrsknoten **Heiligenstadt** besteht Anschluss an die U-Bahn-Linie U4 sowie an weitere öffentliche Verkehrsmittel. Von dort ermöglicht die U4 eine direkte Verbindung unter anderem in Richtung Schottenring, Schwedenplatz, Karlsplatz, Schönbrunn und Hütteldorf.

Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch mehrere Busverbindungen im Bereich Döbling und Heiligenstadt. Damit verbindet die Lage den ruhigen Charakter von Nußdorf mit einer komfortablen Erreichbarkeit zentraler Wiener Stadtbereiche.

FÜR KÄUFER MIT VISION UND GESTALTUNGSFREUDE

Diese Wohnung richtet sich bewusst an Käufer, die nicht nach einer bereits vollständig vorgegebenen Wohnlösung suchen, sondern das **Potenzial einer großzügigen Immobilie erkennen und nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten**.

Rund 130 m² Wohnfläche, fünf Zimmer und die flexible Grundrissstruktur schaffen dafür eine außergewöhnlich gute Ausgangsbasis. Hinzu kommen der hofseitige Balkon, zwei inkludierte Einzelgaragen und eine Wohnlage, die urbanen Komfort mit unmittelbarer Nähe zu den Weinbergen verbindet.

UNSER RESÜMEE

Eine Immobilie für Menschen, die **Lage, Großzügigkeit und Gestaltungspotenzial** höher bewerten als eine bereits vollständig vorgegebene Ausstattung.

Rund **130 m² Wohnfläche**, aktuell fünf Zimmer, Balkon, eine flexible Raumstruktur und **zwei im Kaufpreis inkludierte Einzelgaragen** bilden eine außergewöhnlich interessante Grundlage für die Schaffung eines individuellen Zuhauses.

Besonders ist jedoch die Kombination mit der Lage: ruhiges Wohnen in einer Sackgasse, die Weinberge des Nußbergs in unmittelbarer Umgebung und gleichzeitig eine gute Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Vision, die in einer der besonderen Wohnlagen Döblings ihre persönliche Traumwohnung verwirklichen möchten.

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

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden

Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap