Nußdorfer Stadthaus mit Potenzial | flexibel nutzbar | ausbaufähiger Dachboden | historischer Gewölbekeller

Außenansicht

Objektnummer: 17151

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	241,00 m²
Nutzfläche:	442,00 m²
Lagerfläche:	50,00 m²
Verkaufsfläche:	40,00 m²
Bürofläche:	40,00 m²
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.938,91 €

Provisionsangabe:

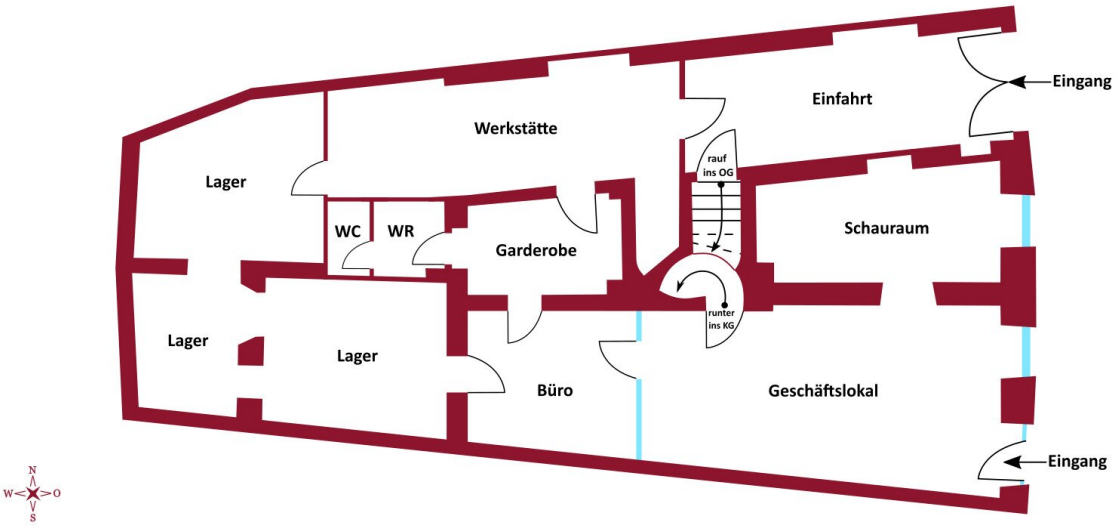
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

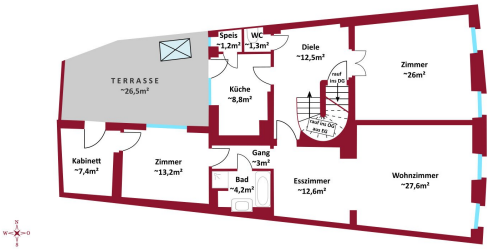
Ihr Ansprechpartner

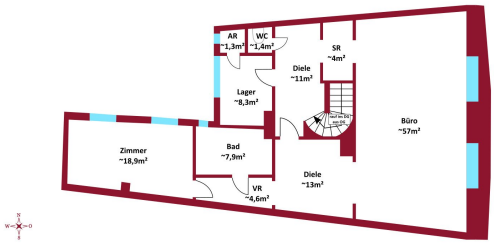
Bettina Holzinger

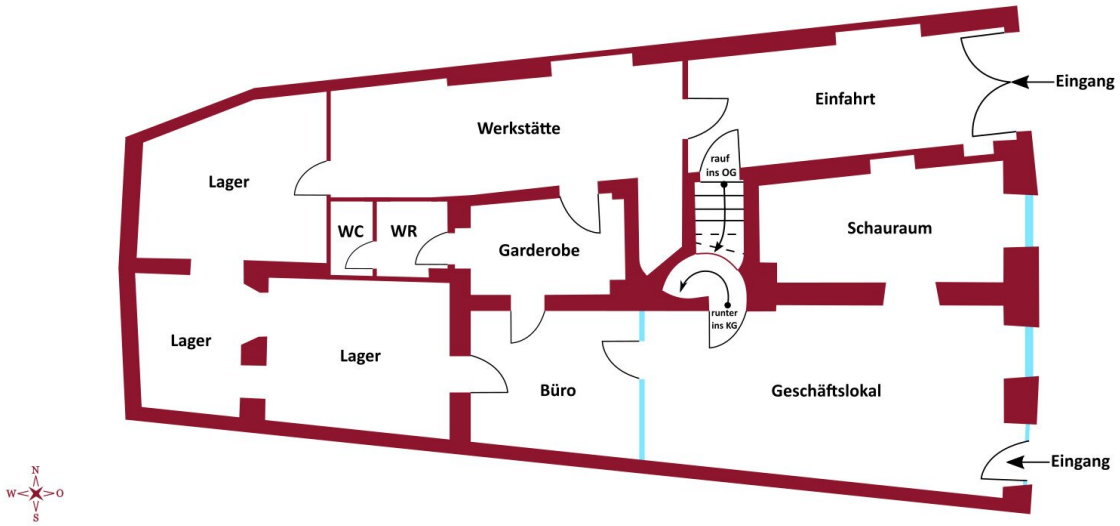
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

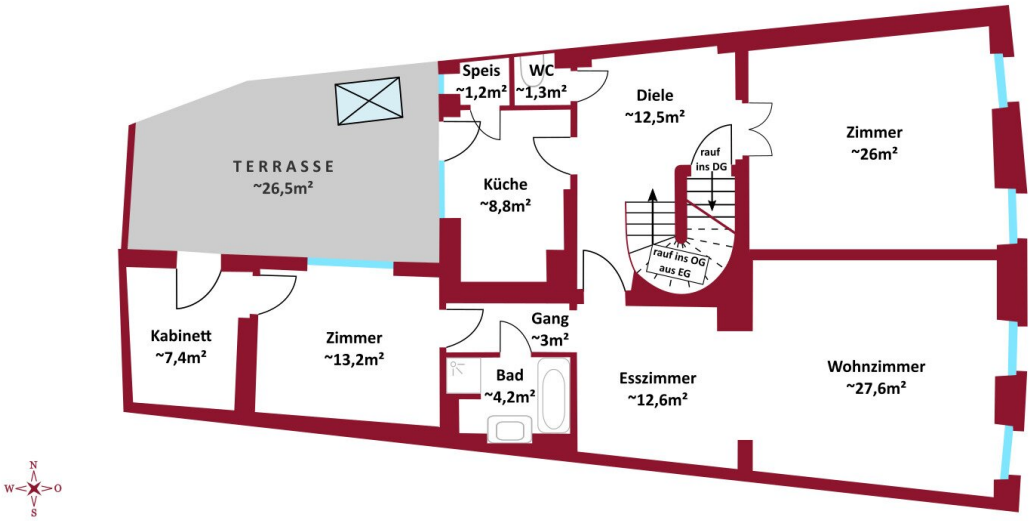
T +43 1 3709098

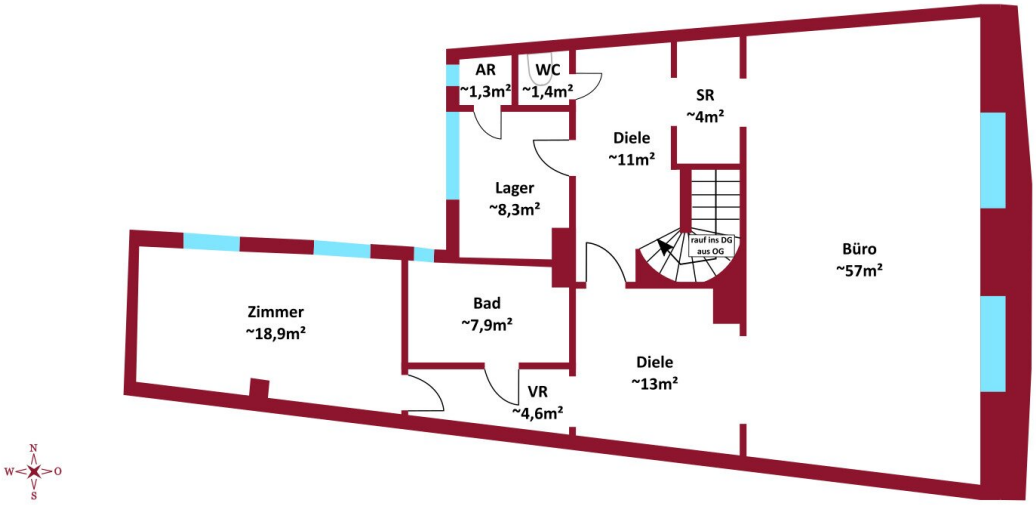

Eingang
Einfahrt
Werkstätte
Lager
rauf ins OG
WC
WR
Garderobe
Schauraum
runter ins KG
Lager
Lager
Büro
Geschäftslokal
Eingang
N
W
O
S


TERRASSE
~26,5m²
Speis
~1,2m²
WC
~1,3m²
Diele
~12,5m²
Zimmer
~26m²
Küche
~8,8m²
Kabinett
~7,4m²
Zimmer
~13,2m²
Gang
~3m²
Bad
~4,2m²
Esszimmer
~12,6m²
Wohnzimmer
~27,6m²


AR
~1,3m²
WC
~1,4m²
SR
~4m²
Diele
~11m²
Lager
~8,3m²
Büro
~57m²
Zimmer
~18,9m²
Bad
~7,9m²
VR
~4,6m²
Diele
~13m²


Eingang
Einfahrt
Werkstätte
Lager
rauf
ins OG
WC
WR
Garderobe
Schauraum
runter
ins KG
Lager
Lager
Büro
Geschäftslokal
Eingang
N
W
O
S


TERRASSE
~26,5m²
Speis
~1,2m²
WC
~1,3m²
Diele
~12,5m²
Zimmer
~26m²
Küche
~8,8m²
rauf
ins DG
rauf ins OG
aus EG
Kabinett
~7,4m²
Zimmer
~13,2m²
Gang
~3m²
Bad
~4,2m²
Esszimmer
~12,6m²
Wohnzimmer
~27,6m²
N
W
O
S


AR
~1,3m²
WC
~1,4m²
SR
~4m²
Diele
~11m²
Lager
~8,3m²
rauf ins DG
aus OG
Büro
~57m²
Zimmer
~18,9m²
Bad
~7,9m²
Diele
~13m²
VR
~4,6m²
N
W
O
S

Objektbeschreibung

Jetzt bietet sich eine einmalige Gelegenheit in bester Lage von Nußdorf (19. Bezirk). Die Immobilie punktet mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Ein Geschäftslokal im Erdgeschoss, großzügige Wohn- oder Büroeinheiten in den Obergeschossen, ein historischer Gewölbekeller (ideal als Weinkeller) sowie ein Rohdachboden mit Ausbaupotenzial.

Dieses charmante, gutbürgerliche Haus aus ca. 1695 liegt in einem der historisch bedeutendsten und schönsten Bezirke Wiens. Die Liegenschaft wurde um 1980 mit viel Sorgfalt adaptiert und beeindruckt bis heute durch ihre erhaltene Originalstruktur mit kunstvollen Lünetten und Gewölben. Das teilunterkellerte Objekt bietet im Erdgeschoss eine Geschäftsfläche mit Auslagen und Lager, baulich getrennt von den Wohneinheiten und mit eigenem Zugang – ideal für separate Vermietung oder Umnutzung.

Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils großzügige Wohnflächen (oder Büroflächen) mit Bad und WC, im 1. OG zusätzlich mit uneinsehbarer Terrasse. Das Wohnzimmer im 2. OG überzeugt durch loftartigen Charakter. Das Dachgeschoss (errichtet ca. 1980) bietet weiteres Ausbaupotenzial. Die solide Bausubstanz sowie bis zu 80 cm dicke Außenmauern sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Daten im Überblick:

- Grundstück: ca. 198 m²
- Wohnfläche im 1. und 2. OG : ca. 240 m²
- Nutzfläche EG/Geschäftslokal: ca. 140 m²
- Terrasse im 1. OG: ca. 27 m²
- WCs und Bäder in jeder Etage
- Keller: ca. 47 m²

Lage und Infrastruktur

Nussdorf, als Teil des 19. Wiener Nobelbezirks Döbling, ist bekannt für die besonders ruhige und sichere Wohnlage in gemütlicher Atmosphäre, umgeben von Heurigen und Weinbergen. Dennoch ist von hier die Wiener Innenstadt schnell und bequem erreichbar, ganz gleich ob mit dem Auto (über Heiligenstädter Straße - Lichtensteinstraße oder wahlweise über die Lände entlang dem Donaukanal) oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn Linie D direkt ins Zentrum oder mit Linie D und ab Heiligenstadt mit U4; weitere Verbindungen mit Schnellbahn S40 ab Station Nussdorf).

Angrenzend an Weingärten die zum Spazieren und Wandern einladen, direkt an der Donau liegend, wo Sportarten wie Radfahren (direkte Verbindung der Radwege in die Innenstadt und auf die Donauinsel etc.), Rollerskaten und Joggen betrieben werden können, und die unmittelbare Nähe zu den Wiener Hausbergen wie z.B. der Kahlenberg wo man abschalten und sich vom stressigen Alltag ideal erholen kann. Nussdorf bietet einen sehr hohen und vielfältigen Freizeitwert!

Ob Bank, Apotheke, Supermärkte (Hofer, Billa, Interspar), Trafik, Bäckerei, Kaffeehäuser, gehobene Gastronomiebetriebe (Renner, Plachutta, Gasthaus zur Zahnradbahn), gemütliche und urige Heurigenlokale oder sogar gleich ein ganzes Einkaufszentrum (EKZ Q19) alles befindet sich in direkter bzw. unmittelbarer (5-10 Gehminuten) Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindungen: Schnellbahn Linie D, S40, U4 oder verschiedene Buslinien (238, 239, 241, 341, 439, sowie der ShuttleBus IST Austria), mit direkter Verbindung in die Innenstadt, als auch nach Klosterneuburg.

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger unter 0664 358 2426 für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine zu Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <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