Verträumtes Winzerhaus mit weitläufigem, ruhigem Garten und Wienblick!



Objektnummer: 2054-5

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußberggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	226,50 m²
Nutzfläche:	342,48 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	2
Keller:	90,00 m²
Kaufpreis:	2.180.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55
H +43 (0) 664/184 30 42


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand






















































JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP








JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP

Objektbeschreibung

Lage:

Die Richtung Norden orientierte ruhige Liegenschaft liegt am Fuße des Nußbergs, gleich in der Nähe der Endstation der Linie D, in einer Ruhelage in Nußdorf.

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es u.a. eine Billa Filiale am Nußdorfer Platz, sowie zahlreiche Shops im nicht weit entfernten Einkaufszentrum Q19.

Die nächste Volksschule befindet sich in nur 700m Gehnähe in der Oskar Spielgasse, sowie in der Grinzinger Straße.

Objekt

Das verträumt wirkende Winzerhaus wurde ca.1900 erbaut und liegt in einer Schutzzone. Es besteht aus einem EG und einem in den 90er Jahren ausgebauten DG, das einen schönen Ausblick in die Umgebung ermöglicht. Das Haus liegt in einem sehr weitläufigen und ruhigen Garten und wartet auf nette Besitzer, die sich die Mühe machen, ihm wieder das nötige Leben einzuhauchen.

Insgesamt bietet es 8 Zimmer und 226,98m² an Wohnnutzfläche, sowie einen schönen und trockenen Weinkeller mit ca. 90m².

Das EG besteht dabei aus zwei schönen straßenseitigen Zimmern und besitzt
das größere davon noch einen gut funktionierenden Kachelofen, der Abends
angenehm-wohlige Wärme verbreitet. Ein weiteres Zimmer im Mittelbereich des Hauses,
würde sich unter Umständen als Essbereich und Ergänzung zur derzeitigen Küche eignen und ließe sich darüber hinaus der gartenseitige Wohnraum, zusammen mit einem Vorraum zu einem großen Wohnessbereich integrieren.

Das DG bietet drei größere Zimmer, sowie einen ehemaligen Küchenbereich und eine ca. 25m² große Terrasse mit Blick in den schönen Garten.

Durch einen Zubau statt der alten Garage, könnte man bei Bedarf sogar im EG und im OG insgesamt noch ca. 57m² an Wohnnutzfläche dazu gewinnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap