Nußdorfer Straße 33 I Top 15 + 16



Fassade

Objektnummer: 1631

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1869
Wohnfläche:	73,99 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	161,07 €
USt.:	18,68 €

Infos zu Preis:

Stand 03/2026: BK inkl. Wasser; Sonstiges = Manipulation; Rücklage steuerfrei. Gesamt 280,62 EUR.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason
IMMOBILIEN
Nr.1
laut Makler-Empfehlung.at

- viason immobilien
- **Nr. 1** in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

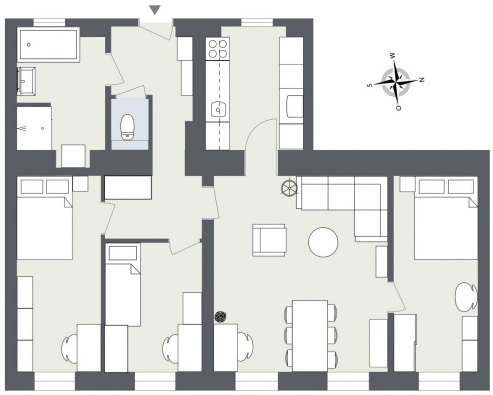
Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

viason
IMMOBILIEN



Apartment

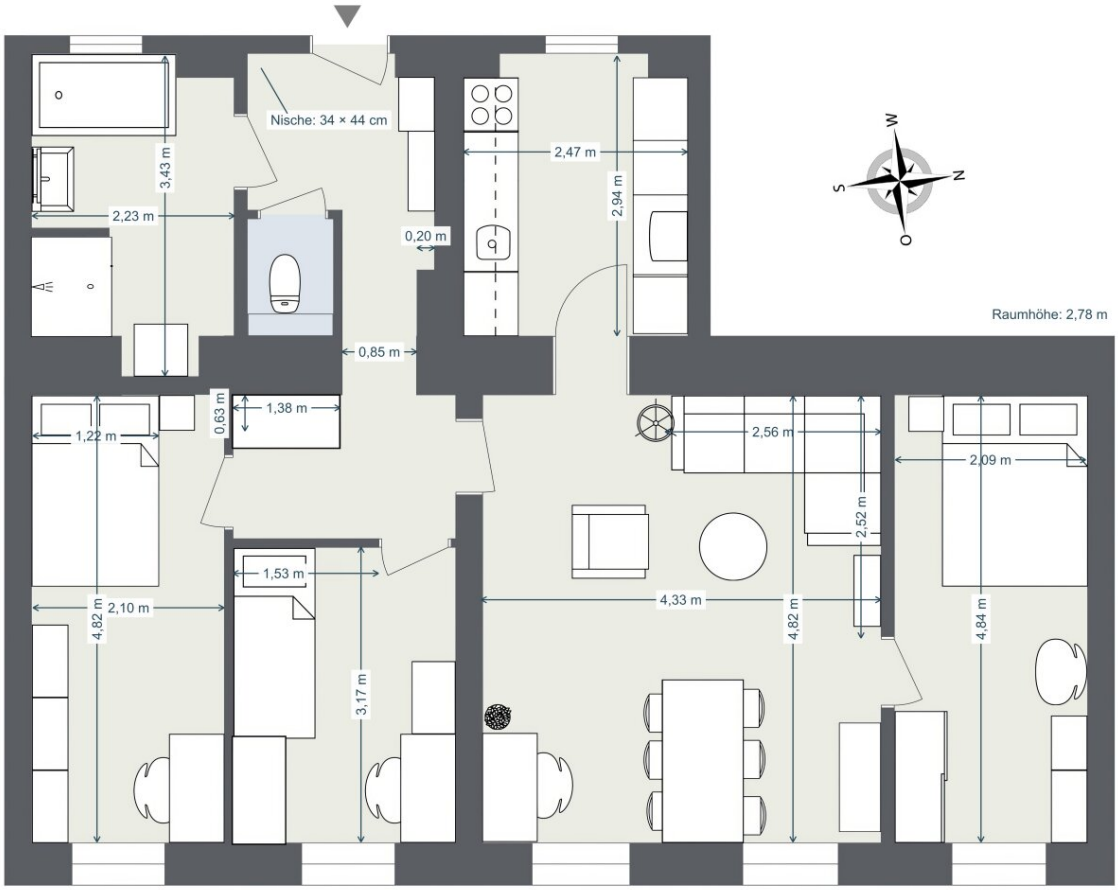


Nußdorfer Straße







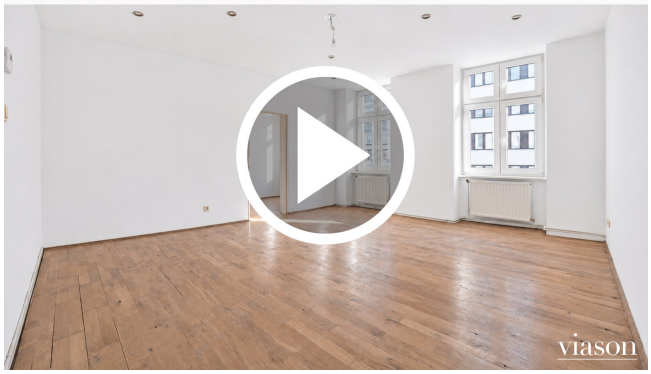


Unverbindliches Naturtmaß (keine Gewähr, keine Haftung)



Enjoy Sobieskiplatz

VIDEO – auf Anfrage I on request.




viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


JIKA
viason


viason


viason





Nahe Palais Liechtenstein



Enjoy Spielplatz im Liechtensteinpark


viason


viason
IMMOBILIEN
Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at
Ihre Immobilie verkaufen?
Wir machen das für Sie.
viason.at (foto copyright: made by viason)
© copyright viason
viason


viason
IMMOBILIEN
WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.
NR. 1 laut Makler-Empfehlung.at
GRUNDRISSE in 2D & 3D
TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
VIDEO Ihrer Immobilie
BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen
Scan me!
Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?
WIR MACHEN DAS FÜR SIE
www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien
viason



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.



Vorher Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS





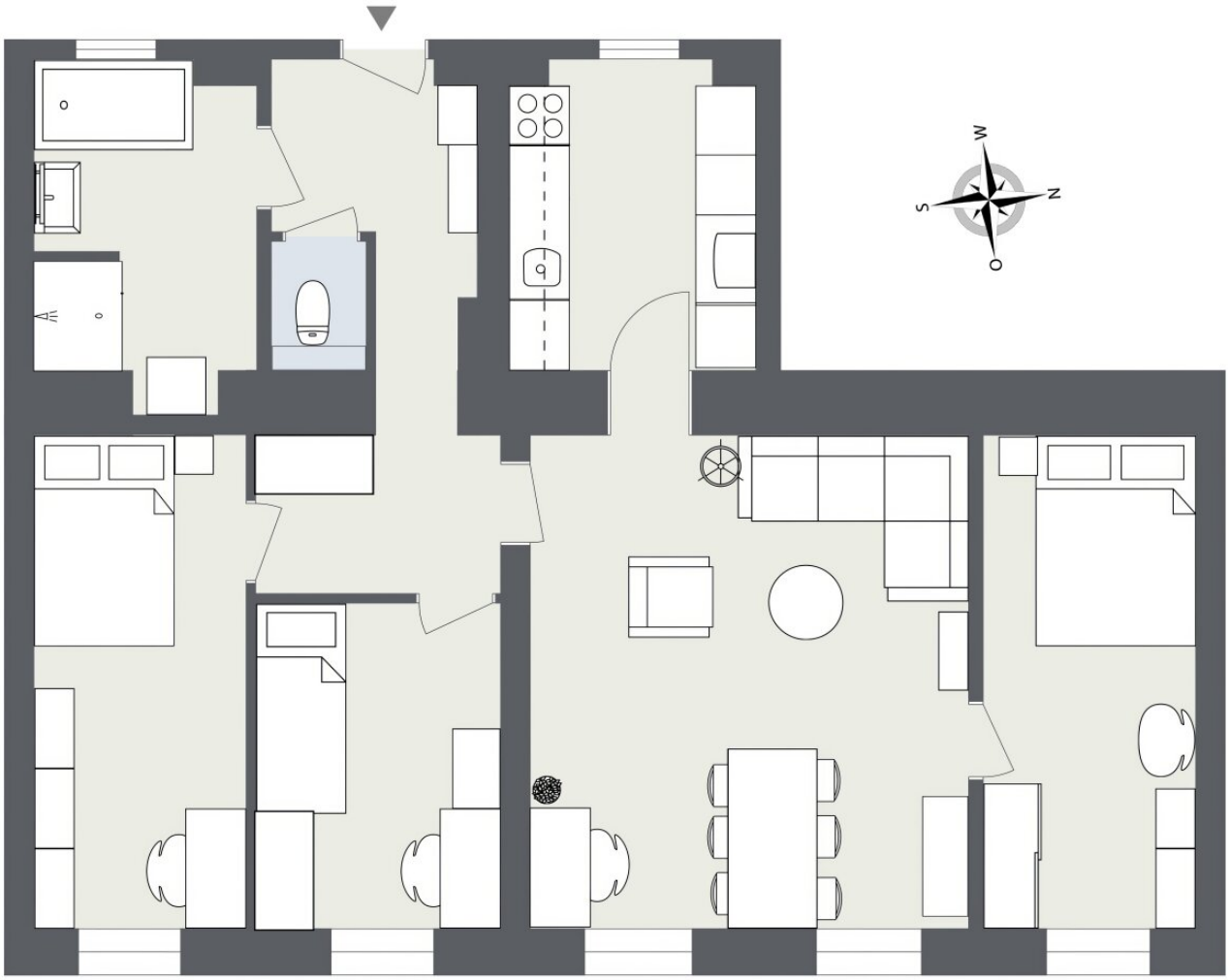
- viason immobilien
- **Nr. 1** in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

viason
IMMOBILIEN


viason
IMMOBILIEN
Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at
Ihre Immobilie verkaufen?
Wir machen das für Sie.
viason.at (foto copyright: made by viason)
copyright viason
viason



Nußdorfer Straße









VIDEO



3D PLAN

viason
IMMOBILIEN
Nr.1
laut Makler-Empfehlung.at

Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.



Vorher Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

viason

IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN





WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in **2D** & **3D**
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen

Scan me!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason

Objektbeschreibung

WOHNUNG: NUSSDORFER STRASSE 33 I 1090 WIEN

VIDEO auf Anfrage.

Weitere Wohnungen unter: https://www.viason.at/projekt?id=17411834

WOHNEN AM ALSERGRUND – ALTBAUWOHNUNG MIT VIER ZIMMERN UND SEPARATER KÜCHE

Mitten im Alsergrund, mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft und kurzen Wegen zur Straßenbahn: Diese Altbauwohnung verbindet das Leben im 9. Bezirk mit Platz für unterschiedliche Wohnideen. Vier Zimmer und eine separate Küche bieten Raum für Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Die **sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung** liegt im **2. Stock** eines **Altbaus** mit **Lift** an der Ecke Nußdorfer Straße/Säulengasse und verfügt über eine Wohnnutzfläche von **ca. 73,99 m²**.

Die vier unterschiedlich großen Zimmer lassen sich nach den eigenen Bedürfnissen gestalten – etwa als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Die **separate Küche** ist mit einer gebrauchten Einbauküche samt gebrauchten Kücheneinbaugeräten ausgestattet und verfügt weiters über eine **Gas-Etagenheizung**. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung ein **Badezimmer** mit Wanne und Dusche und ein separates **WC**. Alle Schlafzimmer sind Richtung **Osten** zur Nussdorfer Straße orientiert.

Es besteht auch die Möglichkeit die Nachbarwohnung (2 Zimmer mit ca. 57,59 m2) mit der 4-Zimmer-Wohnung zusammen zu legen, damit würde sich eine Gesamt-Wohnfläche von ca. 131,58 m² ergeben.

Der Eingangsbereich des Hauses wird bis ca. Ende November 2026 optisch saniert. Der Innenhof und der Zugang zum Fahrradraum werden neugestalten. Weiters ist geplant im ca. Frühjahr 2027 den Innenhof zu begrünen und die Bepflanzung zu erweitern.

Ein **Kellerabteil** im Kellergeschoß ist zur Nutzung vorhanden.

Ein **Kinderwagen**- und **Fahrradabstellraum** im Innenhof ergänzt das Platzangebot.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Nußdorfer Straße im Alsergrund bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung. Das Haus liegt an der Ecke zur Säulengasse, ums Eck liegt der beschauliche **Sobieskiplatz** der mit seiner **Gastronomie und Begrünung zum Erholen und Entspannen** einlädt.

Die ausgezeichnete Nahversorgung ermöglicht kurze Wege im Alltag: Der **SPAR Gourmet** in der historischen Nußdorfer Markthalle ist in nur ca. **3–4 Gehminuten** erreichbar, während sich eine **HOFER-Filiale** rund **6–7 Gehminuten** entfernt befindet.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot überzeugt: Der **Liechtensteinpark** ist in ca. **8 Gehminuten** erreichbar und lädt mit seinen gepflegten Grünflächen und einem schönen Kinderspielplatz zum Entspannen und Verweilen ein. Der **Donaukanal** mit seinen beliebten Spazier- und Radwegen liegt nur etwa **13–15 Gehminuten** bzw. **ca. 4–5 Minuten mit dem Fahrrad** entfernt. Der weitläufige **Augarten** ist in rund **20–23 Gehminuten bzw. ca. 7–9 Minuten mit dem Fahrrad** erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit im Grünen.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Haltestelle Alserbachstraße der Straßenbahnlinien 37 und 38 erreichen Sie in ca. 2 Gehminuten.

- Richtung Innenstadt erreichen Sie mit der Linie 37 die U2-Station Schottentor nach 4 Stationen in ca. 7 Fahrminuten – ohne Umsteigen.

- In der Gegenrichtung bringen Sie die Linien 37 und 38 nach 2 Stationen zur Nußdorfer Straße mit Anschluss an die U6.

- Die Straßenbahnlinien **5 und 12** sind an der nahegelegenen Haltestelle **Alserbachstraße** ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Mit beiden Linien gelangt man in nur ca. **4–5 Fahrminuten direkt zur U4-Station Friedensbrücke**, die alternativ in rund **12–15 Gehminuten** erreichbar ist. Die U4 bietet eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

- Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die **Buslinie 40A**, die von der Haltestelle **Alserbachstraße** eine direkte Verbindung zum **Schottentor (U2)** sowie zur **Währinger Straße/Volksoper (U6)** bietet.

- Im Zuge der weiteren Ausbaustufe entsteht zudem die **U5-Station Arne-Karlsson-Park (voraussichtlicher Beginn der Arbeiten ca. 2030)**, die das öffentliche Verkehrsangebot im 9. Bezirk zusätzlich verbessern und eine direkte U-Bahn-Verbindung in die Wiener Innenstadt schaffen wird. Die Fertigstellung U5 Frankhplatz sollte mit ca. 2030 erfolgen.

HIGHLIGHTS

- **WOHNEN NAHE SOBIESKIPLATZ**

- **KOMPAKTE 4-ZIMMERWOHNUNG**

- **ALTBAU MIT GROSSEM LIFT** – die Wohnung im zweiten Stock bequem erreichen

- **KURZE WEGE ZUM EINKAUF** – die Nußdorfer Markthalle in der Nachbarschaft
- **NAHE LIECHTENSTEINPARK**

INFORMATIONEN ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Nußdorfer Straße 33 | 1090 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 429.000,–
- **GESCHOSS:** 2. Stock; Lift im Haus
- **BAUJAHR:** ca. 1869
- **SANIERUNGSBEDÜRFTIG**: Ja
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 73,99 m²
- **ZIMMER:** 4
- **KÜCHE:** separate Küche
- **BADEZIMMER:** mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- **WC:** separates WC

- **KELLERABTEILE:** Ja
- **KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden
- **HEIZUNG:** Etagenheizung – Gastherme
- **FENSTER:** Kunststoffenster – 2fach-Verglasung
- **EINGANGSTÜRE:** Neue Sicherheitstüre - Mehrfachverriegelung
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** SPAR Gourmet, Nußdorfer Straße 22; HOFER, Nußdorfer Straße 4–4a
- **NAHERHOLUNG:** Liechtensteinpark, Sobieskiplatz, Donaukanal und Augarten
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahnen 37 und 38 ab Alserbachstraße, ca. 2 Gehminuten; mit der Linie 37 zur U2 Schottentor in 4 Stationen / ca. 7 Fahrminuten; zur U6 Nußdorfer Straße in 2 Stationen, Straßenbahn 5 und 12, Bus 40a
- **HWB Ref,SK:** 86,8 kWh/m²a – fGEE,SK: 1,67
- **KLASSE:** C – C

KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 429.000,–

- **KAUFNEBENKOSTEN**: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,50 % vom Kaufpreis für die Vertragserrichtung zzgl. 20 % USt (inkl. Treuhandabwicklung, exklusive Notarkosten, exklusive ev. Pfandrechtskosten 0,25 % zzgl. 20 % USt, zzgl. Barauslagen). Kaufvertragserrichter und Treuhänder Rechtsanwalt Dr. Stephan Müller, Rennweg 9, 1030 Wien

- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 03/2026

- **BETRIEBSKOSTEN INKL. WASSER, LIFT UND MANIPULATIONSGEBÜHR:** netto EUR 185,59 pro Monat

- **REPARATURRÜCKLAGE:** EUR 76,35 pro Monat, ohne Umsatzsteuer

- **UMSATZSTEUER:** EUR 18,68 pro Monat

- **GESAMT:** *brutto EUR 280,62 pro Monat*

Zzgl. Heiz- und Warmwasserkosten: **je nach Verbrauch; Gas-Kombitherme**

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

Das Eigentümer-Versammlungsprotokoll und die vorhandenen Objektunterlagen können gerne auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig. Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <125m
Klinik <50m
Krankenhaus <700m

Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <150m
Universität <425m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.925m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <225m
Polizei <350m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <400m

Straßenbahn <100m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap