1 Zimmer I Nahe Sobieskiplatz I Separate Küche I 1. Stock I Lift I Altbauwohnung



Zimmer

Objektnummer: 1634

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußdorfer Straße 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1869
Wohnfläche:	31,87 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,61 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	78,28 €
USt.:	8,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

viason IMMOBILIEN Nr.1 laut Makler-Empfehlung.at

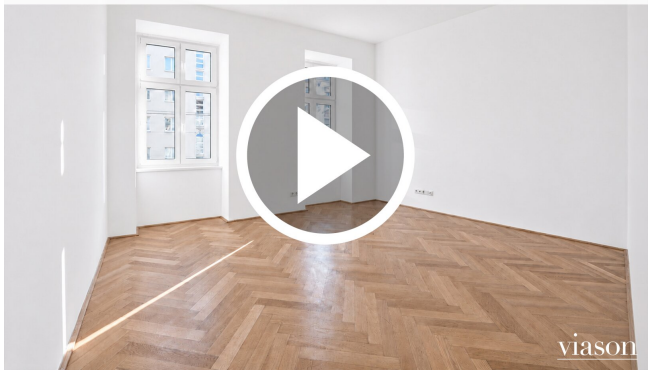
- viason immobilien
- **Nr. 1** in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

viason IMMOBILIEN

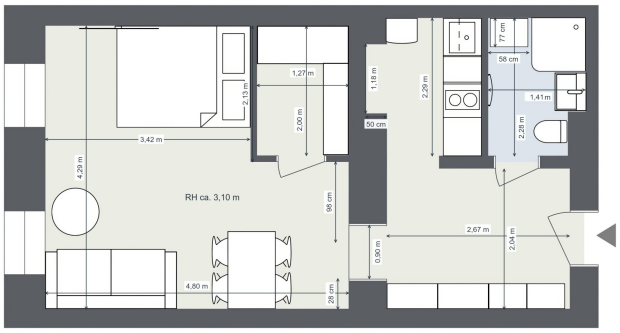
VIDEO – auf Anfrage I on request.





Apartment







Unverbindliches Naturmaß - keine Gewähr - keine Haftung





Enjoy Sobieskiplatz



Nahe Palais Liechtenstein


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason


viason







Enjoy Spielplatz im Liechtensteinpark


9.Sobieskiplatz
viason


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






VIDEO


3D PLAN



Nr. 1



VIRTUAL STAGING


TOP FOTOS



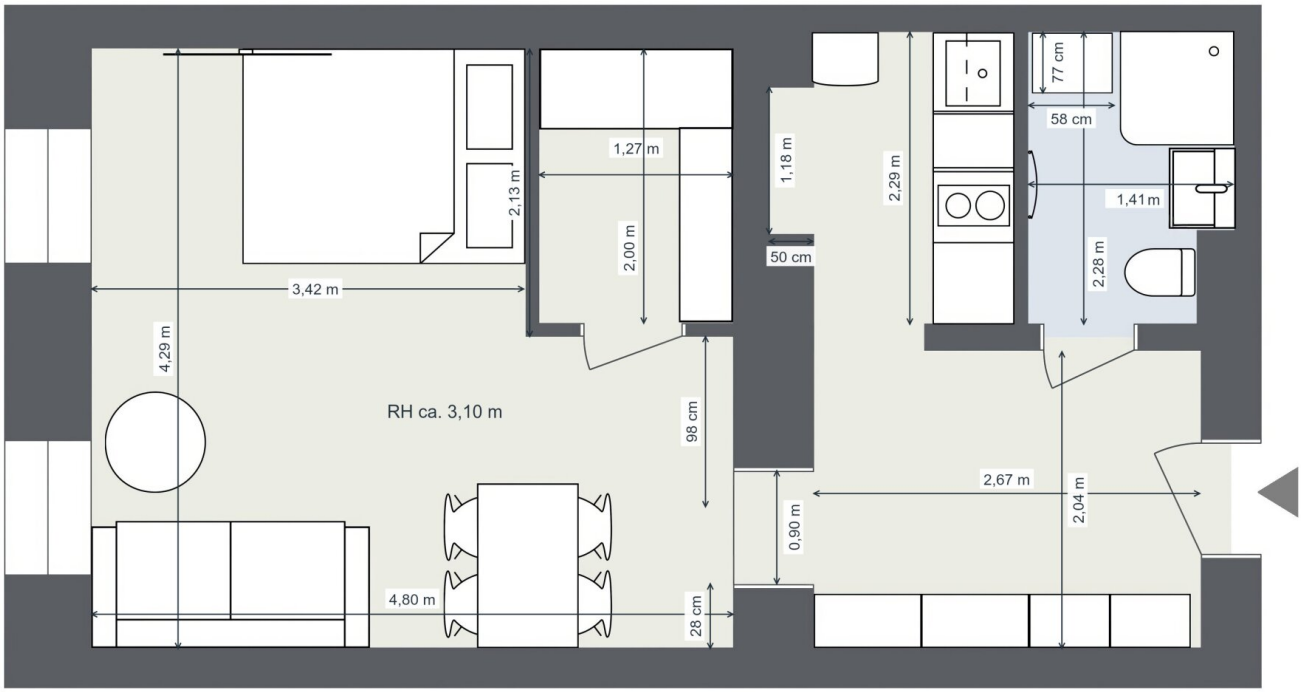
- viason immobilien
- **Nr. 1** in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

viason
IMMOBILIEN


Nußdorfer Straße
S
O
W
N



Unverbindliches Naturmaß - keine Gewähr - keine Haftung






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



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 TOP 11 I 1090 WIEN

VIDEO auf Anfrage.

WOHNEN AM ALSERGRUND – KOMPAKTE ALTBAUWOHNUNG MIT KOCHNISCHE UND SCHRANKRAUM

Mitten im Alsergrund, mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft und kurzen Wegen zur Straßenbahn: Diese **Altbauwohnung** bietet auf **ca. 31,87 m²** ein Zimmer, eine Kochnische und einen separaten Schrankraum.

Die **1-Zimmer-Wohnung** liegt im **1. Stock** eines **Altbaus** mit **Lift** an der Ecke **Nußdorfer Straße**/Säulengasse und verfügt laut Grundriss über eine Wohnnutzfläche von ca. 31,87 m². Die Wohnung ist Richtung **Osten** zur Nussdorfer Straße orientiert.

Das **Zimmer** mit ca. 17,65 m² bietet Platz zum Wohnen und Schlafen. Ergänzt wird es durch eine **Kochnische** mit ca. 3,26 m², einen **Vorraum** mit ca. 5,35 m² und einen separaten **Schrankraum** mit ca. 2,37 m². Das **Badezimmer mit WC** umfasst ca. 3,24 m².

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 (voraussichtlich ca. 2028 Fertigstellung)**, die das öffentliche Verkehrsangebot im 9. Bezirk zusätzlich verbessern und eine direkte U-Bahn-Verbindung in die Wiener Innenstadt schaffen wird.

HIGHLIGHTS

- **WOHNEN NAHE SOBIESKIPLATZ**
- **KOMPAKTE 1-ZIMMERWOHNUNG MIT SCHRANKRAUM**
- **ALTBAU MIT GROSSEM LIFT – die Wohnung im ersten 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 229.000,–
- **GESCHOSS:** 1. Stock; Lift im Haus

- **BAUJAHR:** ca. 1869
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 31,87 m² laut Grundriss
- **ZIMMER:** 1; zusätzlich separater Schrankraum
- **KÜCHE:** Gebrauchte Küche ausgestattet mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie einem Geschirrspüler, einem kleinen Herd samt Dunstabzug und einer Abwasch, weiters befindet sich in der Kochnische auch eine gebrauchte Gastherme
- **BADEZIMMER:** mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** im Badezimmer
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** im Badezimmer
- **KELLERABTEIL:** 1 Kellerabteil, ca. 3,61 m²
- **KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden
- **HEIZUNG:** Etagenheizung – Gastherme
- **FENSTER:** Kunststoffenster – 2fach-Verglasung
- **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 229.000,–

- **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, exkl. Notarkosten, exkl. ev. Pfandrechtskosten 0,25 % zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen). Kaufvertragserrichter und Treuhänder ist Rechtsanwalt Dr. Stephan Müller, Rennweg 9, 1030 Wien

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

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG SIND EINE SCHÄTZUNG, die VORSCHREIBUNG IST CA. IM DEZ. 2026/ JÄNNER 2027 VORHANDEN

- **BETRIEBSKOSTEN INKL. WASSER, LIFT UND MANIPULATIONSGEBÜHR:** netto EUR 79,48 pro Monat

- **REPARATURRÜCKLAGE:** EUR 34,72 pro Monat, ohne Umsatzsteuer

- **UMSATZSTEUER:** EUR 8,05 pro Monat

- **GESCHÄTZTE GESAMTKOSTEN:** *brutto EUR 122,13 pro Monat*

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.

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.

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