Generalsanierter Erstbezug mit großer Terrasse und Grünblick



Objektnummer: 1817/60

Eine Immobilie von IMMOVOB GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Knobloch

IMMOVOB GmbH
Josef-Kutscha-Gasse 1a / 1 / 11
1230 Wien

T +43 1 865 36 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Einrichtungsvorschlag – Räume virtuell möbliert (KI). Das Objekt wird unmöbliert übergeben.



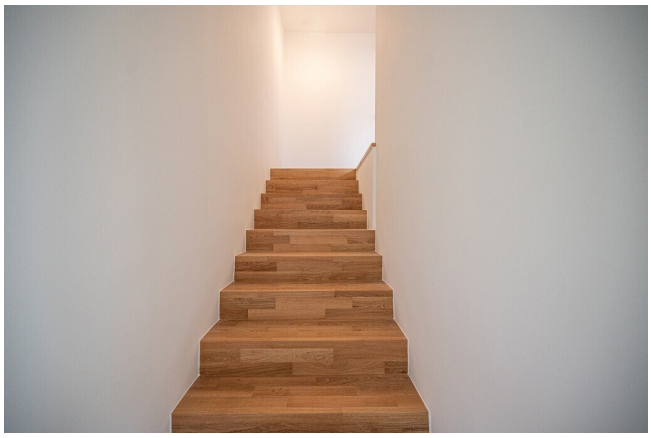



Einrichtungsvorschlag – Räume virtuell möbliert (KI). Das Objekt wird unmöbliert übergeben.

















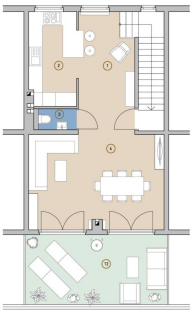








GRUNDRISS WOHNEN



1 VORRAUM ca. 11,97m²
Fünffach verriegelte WKI TÜRE
Beleuchtetes Glasgeländer
Holz/Aluminium Fenster
Separater Multimediaverteiler
Fischgrätparkett

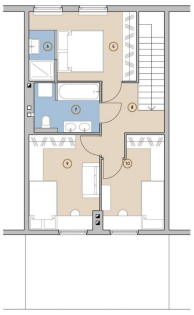
2 KÜCHE ca. 8,41m²
Holz/Aluminium Fenster
2x Starkstromanschlüsse
Kochmesl möglich
Großformatige Fliesen (1,20m)
Viel Platz für Stauraum

3 WC ca. 1,52m²
«Laufen Pro» Sanitärkeramik
«Grohe» Armaturen
Großformatige Fliesen (1,20m)

4 WOHNZIMMER ca. 23,88m²
Holz/Aluminium Terrassentüren
Elektrische Außen-Jalousien
Kaminanschluss
Fischgrätparkett
Multimedia Leerverrohrung
Neues Wärme-Gänne-Verbundsystem

12 TERRASSE ca. 17,26m²
Kemperventi
Stromanschluss
Technische Unterkonstruktion für Markise
Unverbaubarer Grünblick durch Flächenwidmungsplan 8

GRUNDRISS SCHLAFEN



5 ZIMMER ca. 10,94m²
Holz/Aluminium Fenster
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett

6 BAD ca. 3,28m²
Holz/Aluminium Fenster
«Laufen Pro» Sanitärkeramik
«Grohe» Armaturen
Großformatige Fliesen (1,20m)

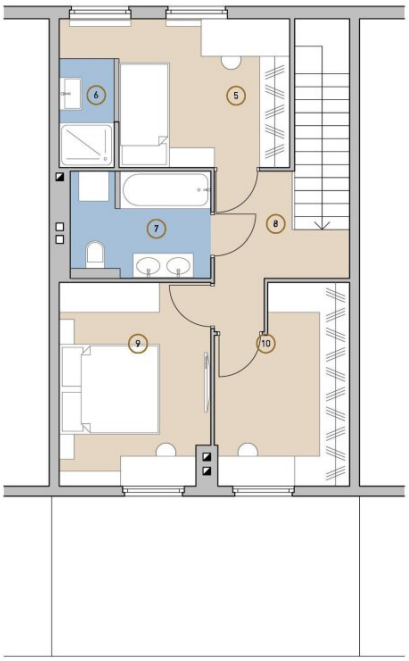
7 BAD ca. 5,66m²
«Laufen Pro» Sanitärkeramik
«Grohe» Armaturen
Badewanne
Großformatige Fliesen
Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone
Indirekte, steuerbare LED-Beleuchtung
Deckenspots

8 VORRAUM ca. 4,59m²
Deckenspots
Glasgeländer
Fischgrätparkett

9 ZIMMER ca. 12,17m²
Holz/Aluminium Fenster
Elektrische Außen-Jalousien
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett

10 ZIMMER ca. 10,00m²
Holz/Aluminium Fenster
Elektrische Außen-Jalousien
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett

GRUNDRISS SCHLAFEN VAR 2



5 ZIMMER ca. 10,94m²

Holz/Aluminium Fenster
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett

6 BAD ca. 3,28m²

Holz/Aluminium Fenster
»Laufen Pro« Sanitärkeramik
»Grohe« Armaturen
Großformatige Fliesen (1,20m)

7 BAD ca. 5,66m²

»Laufen Pro« Sanitärkeramik
»Grohe« Armaturen
Badewanne
Großformatige Fliesen
Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone
Indirekte, steuerbare LED-Beleuchtung
Deckenspots

8 VORRAUM ca. 4,59m²

Deckenspots
Glasgeländer
Fischgrätparkett

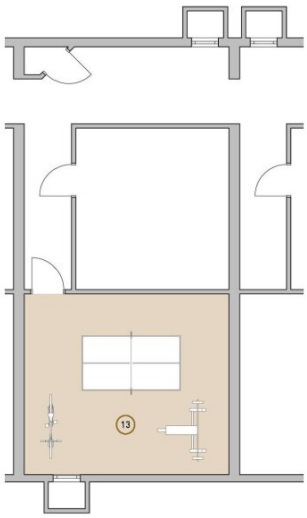
9 ZIMMER ca. 12,17m²

Holz/Aluminium Fenster
Elektrische Außen-Jalousien
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett

10 ZIMMER ca. 10,00m²

Holz/Aluminium Fenster
Elektrische Außen-Jalousien
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett

GRUNDRISS NEBENRÄUME UND TOPOGRAPHIE

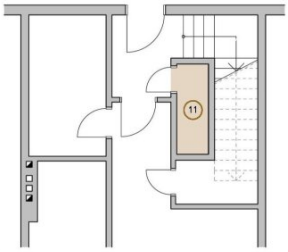


11 ABSTELLRAUM ca. 1,83m²

Fliesen
Idealer Platz für Fahrrad, Kinderwagen, etc.

13 ABSTELLRAUM ca. 28,84m²

Tageslicht und Belüftung
Trockener Raum
Fitnessraum, Abstellraum



Flächenaufstellung

1	Vorraum	ca. 11,97m²
2	Küche	ca. 8,41m²
3	WC	ca. 1,52m²
4	Wohnzimmer	ca. 23,88m²
5	Zimmer	ca. 10,94m²
6	Bad	ca. 3,28m²
7	Bad	ca. 5,66m²
8	Vorraum	ca. 4,59m²
9	Zimmer	ca. 12,17m²
10	Zimmer	ca. 10,00m²
11	Abstellraum	ca. 1,83m²
	Wohnnutzfläche	**ca. 94,25m²**
12	Terrassenfläche	ca. 17,36m²
	Gesamtfläche gewichtet	**ca. 102,93m²**

LAGE
MAKROLAGE

IMMO DIE BESTE LAGE.



Diese umfassend sanierte Eigentumswohnung befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk – in Naturnähe und mit erstklassiger Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinie D und E4, die Buslinie 38A sowie die U4-Station Heiligenstadt und der Bahnhof Nussdorf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Technisch wurde die Maisonettewohnung auf den neuesten Stand gebracht. Sie besticht mit ihrem ungestörten Ortsblick und ihrer hochwertigen Ausstattung.

Die zahlreichen Wanderwege rund um den Kahlenberg, mit seinem herrlichen Ausblick über die Donau und Wien, laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Hier finden Sie die verdiente Entspannung vom Alltag.

Das vielfältige und qualitative Gastronomieangebot ist bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar und Sie erleben hier stadtbekannte Gaumenfreuden.

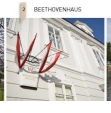
Bei allen Angaben handelt es sich um circa-Werte, welche rein zur Übersicht und Information dienen. Alle grafischen Darstellungen sind lediglich ein Schema. Änderungen vorbehalten. Sie dienen der Information und Übersicht. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

MIKROLAGE

Bitla (ca. 90m), Q19 (ca.1.1km)
Bus 12 u. 14A (ca. 300m) N62
U4-Heiligenstadt (ca.1,1km)
Renner (ca. 220m), Plachutta (ca. 550m), Mayer a. Pfarrpl. (ca. 900m)
Nußdorf D, E 4 (ca. 250 m)
Bahnhof Wien Nußdorf, S 40
Montessori Schule (ca. 700 m), Schulcluster Nussdorf (ca. 550m)




1 STADT LAND FLUSS


2 BEETHOVENHAUS


3 NUSSDORFER WEHR

4 LEHÁR-SCHIKANEDER-SCHLÖSSL


5 HEILIGENSTÄDTER KIRCHE ST. JAKOB


6 BEETHOVENPARK

RESTAURANTS

GASTRONOMIE

IMMO DAS BESTE ESSEN.


1

Ausgezeichnet mit fünf Hauben von Gault&Millau bietet das Restaurant Amador als Drei-Hauben-Chef Heinz Nuanoni Spitzenküche auf höchstem Niveau. Diese können Sie nach einem nur 10-minütigen Fußweg genießen.




2

In nur knapp 500 Meter Fußweg ist der Plachutta Nussdorf zu finden, der neben seinem legendären Tafelspitz eine sehr vielfältige Speisekarte bietet.




3

Der Traditionsheurige „Mayer am Pfarrplatz", eine bekannte Größe der Wiener Heurigenkultur offeriert hausgemachte Spezialitäten und typische Wiener Schmankerl. Erreichbar bequem in ca. 10 Minuten zu Fuß

4 erreichbar.

Genießen Sie die einzigartige Nussdorfer Heurigenkultur. Zahlreiche Lokale in unmittelbarer Umgebung laden zum Verweilen und geselligen Einsparen ein.


4

Der Gasthof Zum Renner bietet Wiener Gastlichkeit seit 1899 sowie einen herrlichen Gastgarten. Bequem in ca. 3 Minuten zu Fuß erreichbar (ca. 190 Meter).

5

Objektbeschreibung

Charmante Maisonette-Wohnung mit großzügiger Terrasse in absoluter Grünruhelage nahe Nussdorfer Platz

Inmitten einer der begehrtesten Wohngegenden des 19. Bezirks, nur wenige Schritte vom Nussdorfer Platz und dem historischen Palais Freihof entfernt, befindet sich diese stilvolle Neubau Maisonette-Wohnung.

Hinter einem historischen Portal öffnet sich die ruhige Wohnanlage mit Ihrer neuen Wohnung.

Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, grüne Umgebung – hier vereinen sich naturnahes Wohnen und urbaner Komfort auf ideale Weise.

Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit traumhafter Terrasse

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich in der unteren Etage. Große Fensterflächen sorgen für ein offenes Raumgefühl und führen direkt auf die südseitig ausgerichtete Terrasse. Diese bietet Sonne bis in die Abendstunden und einen unverbaubaren Blick ins Grüne – ein idealer Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die offen gestaltete Küche ist dezent vom Wohn- und Essbereich abgetrennt und fügt sich harmonisch ins Raumkonzept ein. Ein großzügiger Vorraum bietet zusätzlichen Platz – ob als Musikzimmer, Kinderspielecke oder Arbeitsplatz im Homeoffice.

Ein separates Gäste-WC rundet das Wohnangebot dieser Ebene ab.

Privatsphäre und Komfort im Obergeschoss

Im oberen Stockwerk erwarten Sie drei getrennt begehbare Schlafzimmer – ideal für Familien, Gäste oder als Büro. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit integrierter Dusche und eigenem Waschbecken – ein diskreter Komfort, der im Alltag besonders geschätzt wird.

Ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizkörper, WC und Waschmaschinenanschluss bietet alles, was Sie für einen entspannten Start in den Tag benötigen.

Ausstattung

- Neue Holz-Aluminium-Fenster

- Südseitige Außenjalousien

- Vollwärmeschutz an der südseitigen Fassade

- Fischgrätparkett

- Großformatige Fliesen

- Gäste-WC

- Wannenbad

- En-Suite-Dusche und Waschbecken

- 3 Schlafzimmer insgesamt

- Großer Wohnbereich mit Terrasse

- Neuer Kaminanschluss vorhanden

- Sicherheitseingangstüre (WK3)

- GIRA-Schalterprogramm

- Armaturen, Keramiken, etc. frei wählbar

Viel Stauraum und flexible Zusatzflächen

Im Erdgeschoss steht Ihnen ein praktischer Abstellraum zur Verfügung – ideal für Kinderwagen oder saisonale Gegenstände. Für Fahrräder gibt es zusätzlich einen eigenen, gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradabstellraum, der allen Bewohnern der Wohnhausanlage zur Verfügung steht.

Zudem gehört ein rund 30 m² großer Kellerraum zur Wohnung, der über ein Fenster verfügt und somit auch als Hobbyraum, Fitnessbereich, Atelier oder Lagerfläche vielseitig nutzbar ist.

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 - https://immovob.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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