

**Licht, Raum & Lifestyle – Ihr Zuhause direkt am Nussberg |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23976

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	157,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	460,16 €
USt.:	47,11 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

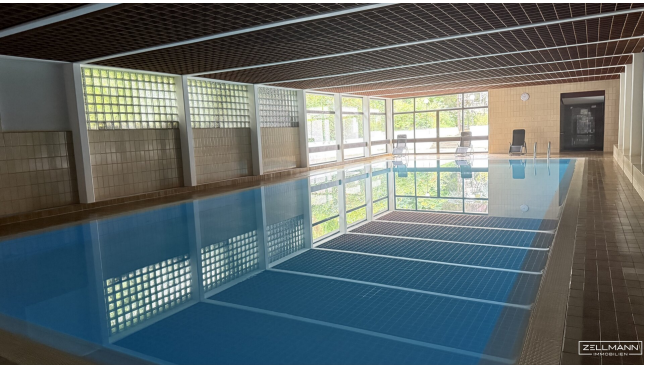
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













hofseitige Grünanlage

SÜDEN

BLUMENTRÖGE

(11)
10.63^m

TERRASSE

SCHLAFZIMMER

(10) 11.06^m

SCHRANK-
RAUM

(3) 4.16^m
BAD

(9) 37.91^m

WOHNZIMMER

mit Ausgang auf Terrasse

offener Kamin

KAMIN

(10) 11.40^m

SCHLAFZIMMER

(10)

11.40^m

SCHLAFZIMMER

(7)

8.00^m

KÜCHE

(1) 7.61^m

ESSZIMMER/
VORZIMMER

(8) 8.41^m

SCHRANKRAUM

SCHRANK-
RAUM

(2)

6.60^m

(3) 5.13^m

BAD+WC

WC

(2)

5.70^m

EINGANG

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen mit Terrasse, Wienblick und luxuriösen Annehmlichkeiten

Diese großzügige Eigentumswohnung vereint stilvolles Wohnen mit urbaner Ruhe und naturnaher Lebensqualität. Geprägt von lichtdurchfluteten Räumen, klaren Grundrissen und einer großzügigen Terrasse bietet sie ein einzigartiges Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Wohnkomfort und Raumaufteilung

Mit einer Wohnfläche von ca. **135 m²** überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Aufteilung:

- **Repräsentatives Wohnzimmer** von ca. 45 m² mit offenem Kamin und direktem Zugang zur ca. **11 m² großen Terrasse** mit Wienblick
- **Drei separat begehbare Schlafzimmer**, die Privatsphäre und Flexibilität bieten
- **Zwei Ankleidezimmer** und **zwei Badezimmer** (Bad mit Wanne, weiteres Bad mit Dusche)
- **Gäste-WC** und **separate Küche**
- Praktischer **Garagenstellplatz in Übergröße** und eigenes **Kellerabteil** runden das Angebot ab

Die Raumhöhe von ca. **2,7 m** und die hofseitige Begrünung mit bepflanzten Blumenkästen verleihen der Wohnung eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen den exklusiven Wohncharakter.

Architektur & Wohnanlage

Die Wohnhausanlage wurde von **Harry Glück** konzipiert, bekannt für seine ikonische Terrassenarchitektur, die den Bewohnern maximale Helligkeit und ein besonderes Wohngefühl bietet.

- Großzügige Freiflächen und private Terrassen
- Begrünte Hofanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität

- Lift und barrierearme Erschließung

Exklusive Gemeinschaftseinrichtungen

Die Anlage bietet ein außergewöhnliches Freizeit- und Komfortangebot, das in Wien nur selten zu finden ist:

- **Outdoorpool** für sonnige Sommertage
- **Sehr großes Indoor-Pool** für ganzjährigen Badespaß
- **Sauna** für entspannende Wellness-Momente
- **Sehr großer Hobby- und Freizeitraum** für Sport, Fitness oder kreative Aktivitäten

Lage & Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in **Döbling**, einem der nobelsten und begehrtesten Wohnbezirke Wiens, eingebettet in die ruhige und exklusive **Nussberggasse**. Diese liegt am Fuße des Nussbergs und verbindet auf einzigartige Weise urbanes Wohnen mit der **Idylle der Wiener Weinberge**.

- **Weite Ausblicke:** Durch die erhöhte Hanglage eröffnen sich von vielen Bereichen der Anlage Panoramablicke über die Weinberge bis zur Skyline der Innenstadt.
- **Mikrolage:** Eine **verkehrsberuhigte Nebenstraße** mit überwiegend hochwertiger Wohnbebauung. Gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser, elegante Villen und moderne Stadtresidenzen prägen das ruhige und grüne Umfeld.
- **Freizeit & Natur:** Spaziergänge, Laufen oder Radtouren entlang der Weinberge, am Kahlenberg und Leopoldsberg. Die **traditionsreichen Heurigen** von Grinzing sind fußläufig erreichbar.
- **Nahversorgung & Infrastruktur:** Supermärkte, Apotheken, Banken und kleine Fachgeschäfte befinden sich im Ortskern von Grinzing und entlang der Heiligenstädter Straße.
- **Bildung:** Sowohl öffentliche Schulen und Kindergärten als auch renommierte internationale Schulen wie die **Vienna International School** oder das **Lycée Français de Vienne** sind in der Nähe.
- **Gesundheitsversorgung:** Arztpraxen und die **Privatklinik Döbling** befinden sich im

unmittelbaren Umkreis.

- **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinie 38 direkt ins Schottentor
- Buslinien 38A und 39A zu den S- und U-Bahn-Knoten Heiligenstadt und Nußdorf
- **Innenstadt in ca. 20–25 Minuten erreichbar**

Insgesamt vereint diese Lage **Exklusivität, Ruhe, Naturbezug und Stadtnähe** – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer und investitionsbewusste Käufer, die hochwertiges Wohnen mit optimaler Anbindung suchen.

Highlights auf einen Blick

- Lichtdurchflutete **135 m² Wohnfläche** mit ca. **11 m² Terrasse**
- **3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 Ankleidezimmer, Gäste-WC**
- **Offener Kamin** und großzügiges Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
- **Outdoor- & Indoor-Pool, Sauna, großer Hobbyraum**
- **übergroßer Garagenstellplatz** und eigenes Kellerabteil
- Exklusive **Ruhelage in einer begrünten Terrassenanlage**

Diese Immobilie verbindet **urbanen Komfort** mit dem **Charme naturnaher Wohnlagen** und ist ein einzigartiges Angebot für Käufer, die **Lifestyle, Großzügigkeit und Lebensqualität** auf höchstem Niveau suchen.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der

Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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