

**4 Zimmer, 135 m<sup>2</sup> WFL., Terrasse und XXL Garagenplatz:  
Ihr Zuhause direkt am Nussberg | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24276**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	157,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	460,16 €
USt.:	47,11 €
Provisionsangabe:	

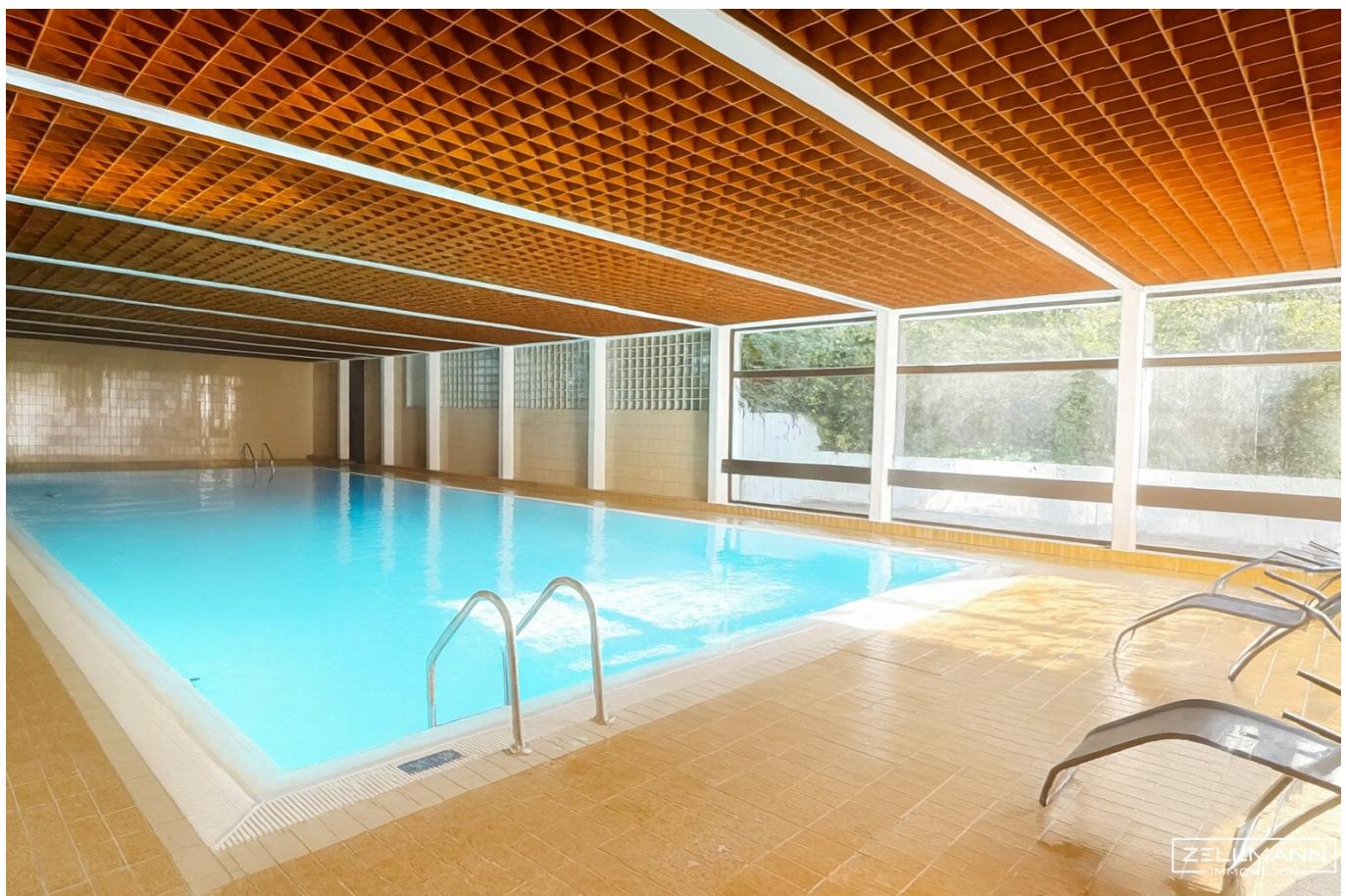
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELL  
MANN  
IMMOBILIEN

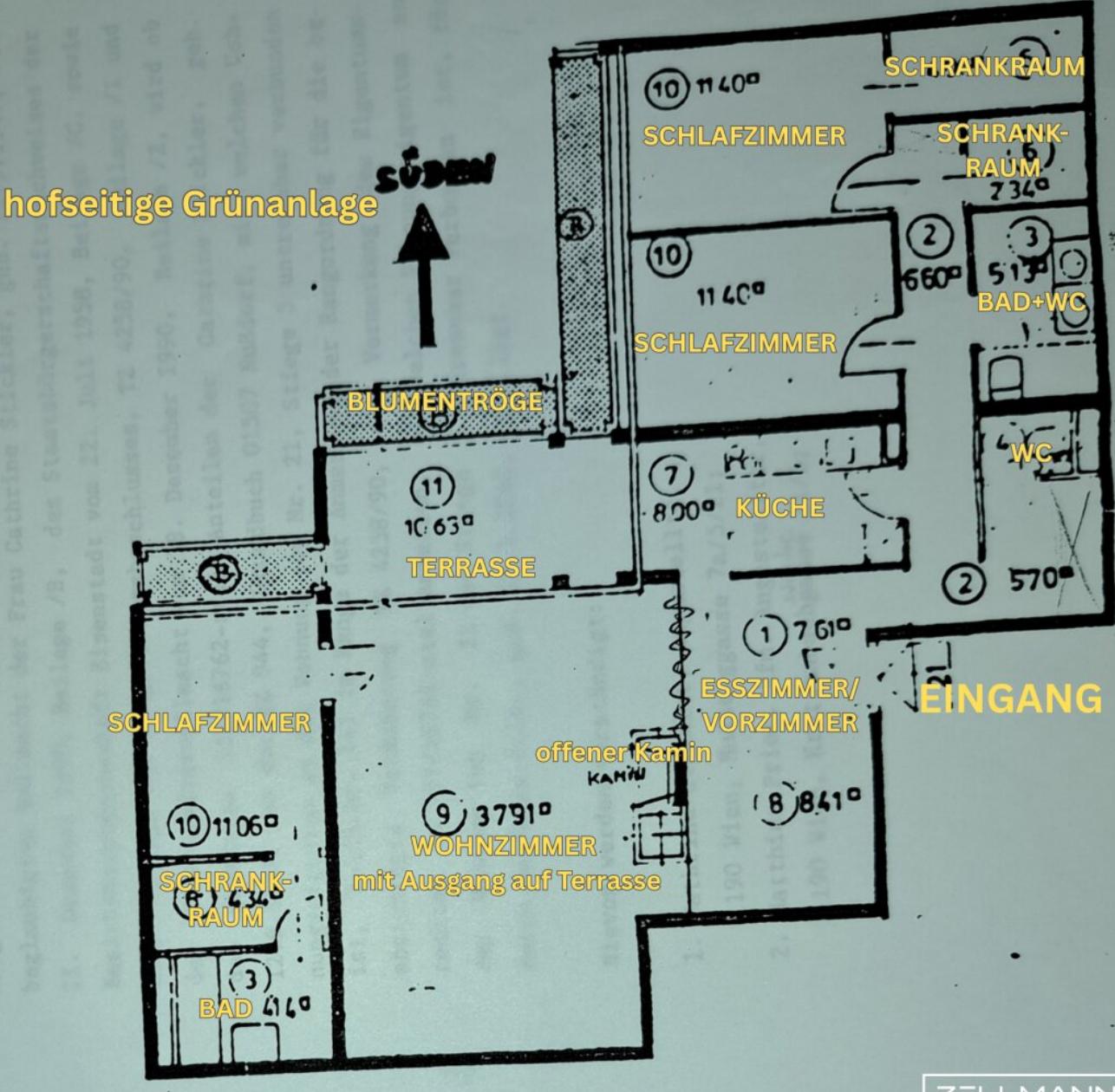


ZELL  
MANN  
IMMOBILIEN





ZELLMANN  
HEIM & GARTEN



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 m<sup>2</sup>** überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Aufteilung:

- **Repräsentatives Wohnzimmer** von ca. 45 m<sup>2</sup> mit offenem Kamin und direktem Zugang zur ca. **11 m<sup>2</sup>** großen **Terrasse** mit Wienblick
- Drei separat begehbarer **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 (27.000,- zzgl. zum Kaufpreis)** und eigenes **Kellerabteil** runden das Angebot ab

Die Raumhöhe von ca. **2,7 m** und die hofseitige Begrünung mit bepflanzten Blumenkübeln 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 (ca. 20 x 7 Meter)
- **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

- Lichdt durchflutete **135 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit ca. **11 m<sup>2</sup> 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 BGBl. 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