

**NUSSDORF | viel Platz für die Familie | 2
Einzelgaragenstellplätze | Ruhelage |
adaptierungsbedürftig | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**ZELLMANN
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 25189

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Hammerschmidtgasse |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 1967 |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 130,10 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | E 179,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,25 |
| Kaufpreis: | 575.000,00 € |
| Betriebskosten: | 243,22 € |
| USt.: | 24,32 € |
| Infos zu Preis: | |

Garagenstellplatz je: € 25.000,00

Provisionsangabe:

22.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

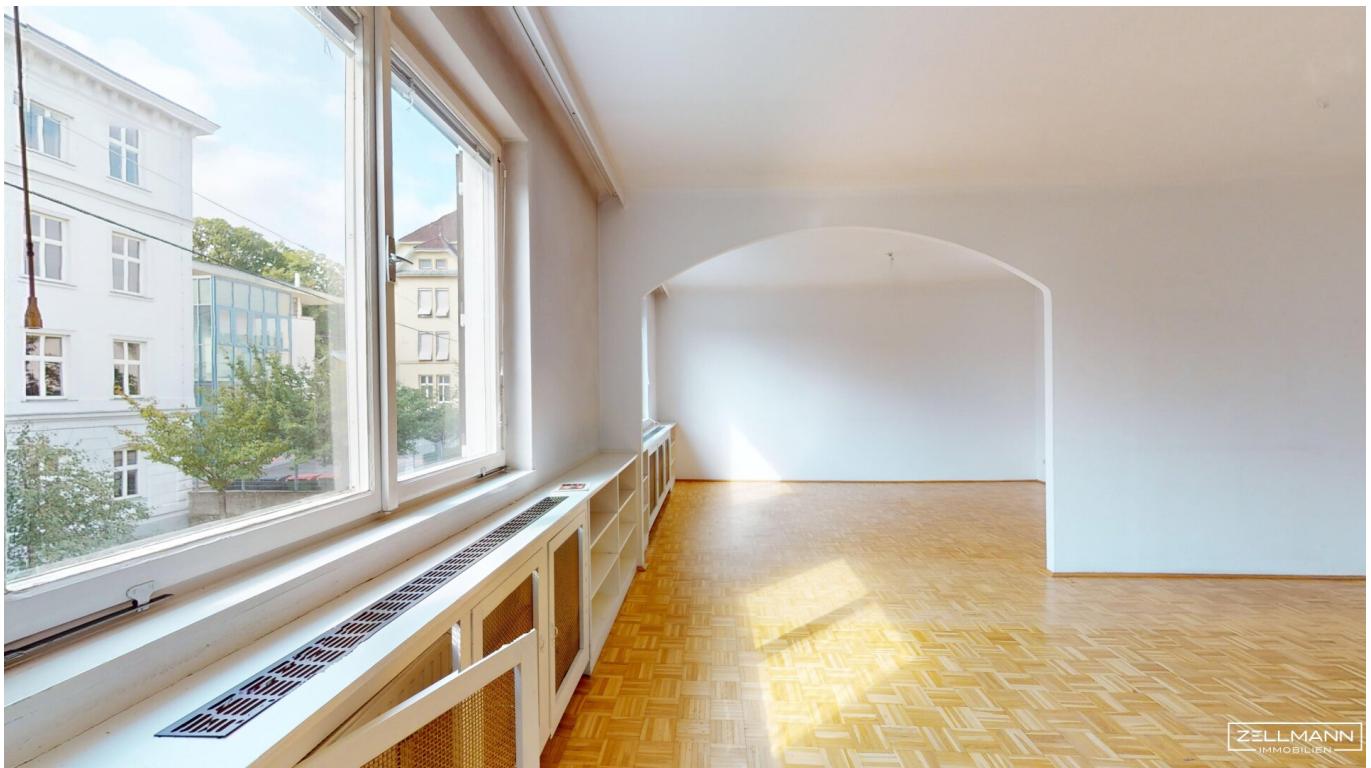


Mag. Martin Verhunc



ZELLMANN
IMMOBILIEN





ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN





KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zauberhaft Wohnen beim Nußberg - viel Potenzial - viele Zimmer - freie Gestaltungsmöglichkeiten auf ca 130m²

Viel Potential auf ca. 130 m². Aktuell hat die Wohnung 5 helle Zimmer, Küche, Bad und extra WC und Balkon. Sie kann so genutzt oder ohne großen Aufwand umgestaltet werden (siehe Plan). Die Wohnung liegt im 2.Stock OHNE Lift

2 Einzelgaragen zu je € 35.000,-

Fakten | Highlights | Ausstattung

- aktuell 5 Zimmer + extra Küche
- freie Gestaltungsmöglichkeit, wenige tragende Wände
- Absolute Grünruhelage in einer Sackgasse
- Sehr gute Infrastruktur
- Sehr gute öffentliche Anbindung

Lage

Döbling ist für seine idyllische, sympathische Lage bekannt und zählt zu den begehrtesten Wohngegenden in ganz Wien. Die Immobilie befindet sich direkt neben den Weinbergen im Bezirksteil Nußdorf, der für unzählige, hervorragende Heurige steht. Die Donau ist nur wenige Minuten entfernt, der Stadtwanderweg 1 liegt direkt vor der Haustüre und lädt zum Joggen, Spazierengehen, Radfahren und Wandern ein. Das Zentrum von Nußdorf ist nicht weit entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, das Einkaufszentrum Q19, medizinische Versorgung, schulische Einrichtungen sowie Bus- und Straßenbahnhaltstellen. In 5 min ist mit der Straßenbahnlinie D Heiligenstadt (U4 und Lokalbahnen, 10A, 11A, 39A), mit der Buslinie 400 Heiligenstadt und Klosterneuburg schnell erreicht.

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](#)

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap