

**NUSSDORF | viel Platz für die Familie | 2  
Einzelgaragenstellplätze | Ruhelage |  
adaptierungsbedürftig | 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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	243,22 €
USt.:	24,32 €
Infos zu Preis:	

Garagenstellplatz je: € 25.000,00

### Provisionsangabe:

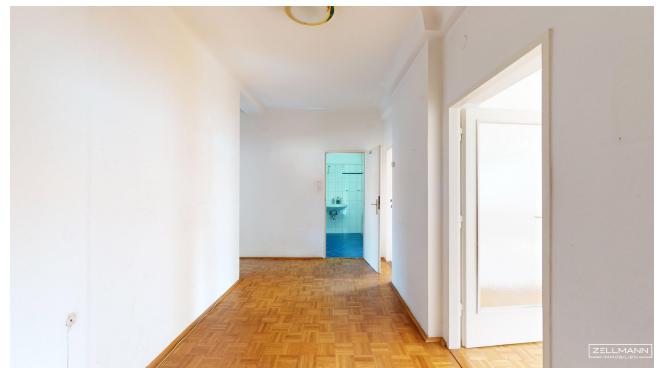
22.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

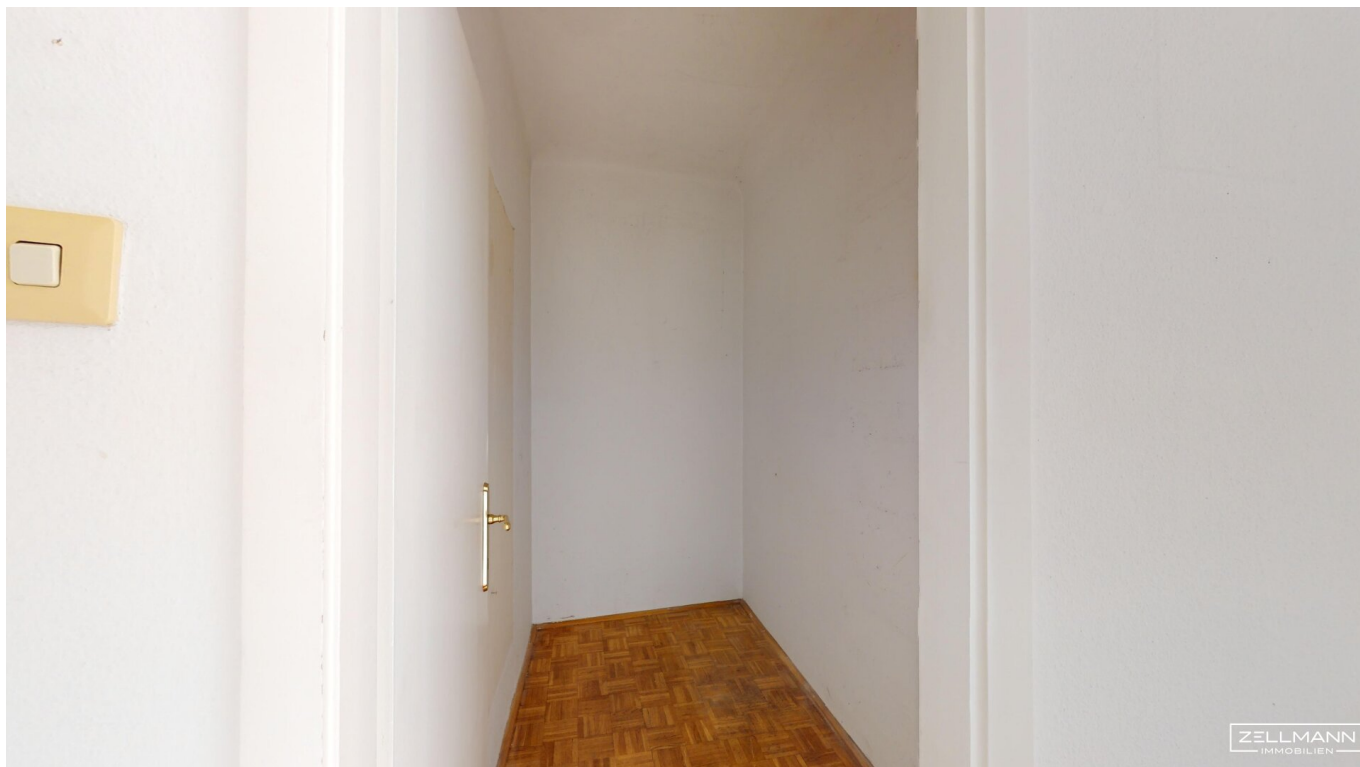


**Mag. Martin Verhunc**









## 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 130m<sup>2</sup>**

Viel Potential auf ca. 130 m<sup>2</sup>. Aktuell hat die Wohnung 5 helle Zimmer, Küche, Bad und extra WC und Balkon. Sie kann so genützt 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, Spaziergehen, 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 Straßenbahnhaltestellen. In 5 min ist mit der Straßenbahnlinie D Heiligenstadt (U4 und Lokalbahn, 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