

## **Charmante Gartenwohnung mit Garage und idealer Anbindung**



**Objektnummer: 24712**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackhofergasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	30,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 161,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,46
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	147,75 €
USt.:	14,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien



EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA  
IMMOBILIEN





EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA



EST NA









## Objektbeschreibung

Diese Wohnung **mit Garten** bietet **ein gemütliches Zuhause in ruhiger Lage** und verfügt über einen **gut durchdachten Grundriss**. Sie ist eine erstklassige Wahl für Singles oder Paare, die nach einem harmonischen **Zuhause im Grünen** mit **super Infrastruktur** und **schneller öffentlicher Anbindung in die Wiener Innenstadt** suchen.

Entdecken Sie hier die perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lebensqualität, die sich wie folgt unterteilt:

**Eingangsbereich:** Einladendes Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe.

**Wohnküche:** Der Herzstück der Wohnung, mit direktem Zugang zum eigenen Garten

**Schlafbereich:** Separate Nische

**Badezimmer:** Modernes Duschbad

**Zusätzliches Zimmer:** Flexibler Raum, ideal als Arbeitsbereich

**Abstellraum:** Praktische Ergänzung für Stauraum

**WC:** Separater Bereich mit Handwaschbecken

Ergänzt wird das Angebot mit einem zugehörigen **Kellerabteil und einer Garage**.

### **Ausstattung:**

- Hochwertiger Parkettboden schafft eine warme und einladende Atmosphäre.
- Die moderne Küche ist mit allen erforderlichen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.
- Gasheizung

### **Infrastruktur und Lage:**

Nussdorf ist ein **malerisches Viertel mit engen Gassen**, charmanten Altbauten und historischen Gebäuden. Es gibt Radwege entlang der Donau, die sich ideal für Fahrradtouren eignen, sowie Möglichkeiten zum Rudern, Segeln und Angeln. Der nahegelegene Donaupark lädt zu entspannten Spaziergängen ein und bietet mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen auch **Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten** für Familien. Gemütliche Stunden verbringt man bei Heurigen ums Eck und der nächste **Billa ist nur 4 Gehminuten**

**entfernt**, für alle, die gerne selbst kochen.

Nussdorf ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man in nur 20 Minuten leicht ins Stadtzentrum von Wien gelangen kann. Gleichzeitig bietet das Viertel eine ruhige und entspannte Atmosphäre abseits des Trubels der Innenstadt.

3 Gehminuten zum Wiener Nußdorf Bahnhof (R und S40) mit dem sie in 10 Minuten

4 Gehminuten zur Straßenbahn D

**Kosten:**

Kaufpreis: € 330.000,-

Betriebskosten: € 137,70

Rücklagen: € 69,02

Vermittlungshonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kaufpreis Stellplatz: € 20.000,-

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

\*\*\*

Charming garden apartment with garden and garage and ideal infrastructure

Location

Nussdorf

This apartment with garden offers a cozy home in a quiet location and has a well thought-out floor plan. It is a first-class choice for singles or couples looking for a harmonious home in Vienna's top residential district with excellent infrastructure and fast public transport links to

Vienna's city center and Klosterneuburg.

Discover the perfect combination of comfort, functionality and quality of life here, which is organised as follows:

Entrance area: Inviting anteroom with enough space for a coatrack.

Kitchen-living room: The heart of the apartment, with direct access to the private garden

Sleeping area: Separate alcove

Bathroom: Modern shower room

Additional room: Flexible space, ideal as a work area/Walk in closet

Additional Storageroom: Practical addition for storage space for luggage, pantry items

WC: Separate area with hand basin

The offer is complemented by a dry cellar space is allocated to the apartment in the building's cellar.

Additional Features:

- High-quality parquet flooring creates a warm and inviting atmosphere.
- The modern kitchen is equipped with all the necessary appliances and leaves nothing to be desired.
- Gas heating

Infrastructure and location:

Nussdorf is a picturesque residential neighborhood midway between Vienna city center and Klosterneuburg. It offers with cobbled streets, charming old buildings and historic sights. There are nearby cycle paths along the Danube, which are ideal for cycling tours, as well as opportunities for rowing, sailing and fishing. The nearby Donaupark invites you to take relaxing walks and offers a wide range of leisure activities. You can enjoy cozy hours at Heurigen around the corner and the nearest Billa is only a 4-minute walk away, for those who like to cook for themselves.

Nussdorf is well connected to the public transport network, so you can easily get to the center of Vienna in just 20 minutes.

At the same time, the neighborhood offers a quiet and relaxed atmosphere away from the hustle and bustle of the city center.

3 minutes' walk to Vienna Nußdorf station (R and S40), which offers a quick link to Heiligenstadt stop from where the ISTA shuttle departs

4 minutes walk to streetcar D

Costs:

Rent: € 850,-

Parking space: € 100,-

Contact:

If you have any questions or would like to arrange a viewing appointment, please contact Ms. Johanna

Obkircher at [obkircher@estina.at](mailto:obkircher@estina.at) or by mobile phone on 0676 316 37 08.