NUSSDORF: Ruhige Gewerbeeinheit im Innenhof I mit Küche und Bad I Nähe Donau & U4

Objektnummer: 15777

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	72,70 m²
Bürofläche:	72,70 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	189.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.599,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

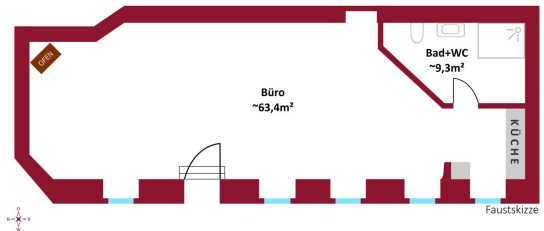
Ihr Ansprechpartner

Magalie Felsinger

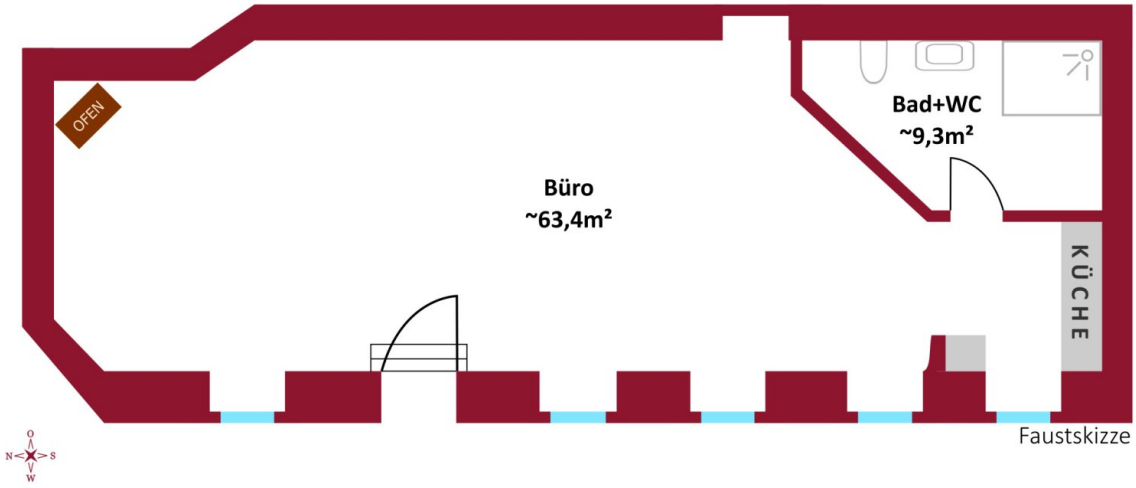
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T 01 3709098
H 06641032025

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



Faustskizze



Faustskizze

Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche befindet sich im ruhigen Innenhof eines gepflegten Altbaus in Nussdorf, nur wenige Gehminuten vom Nußdorfer Platz und dem Donauradweg entfernt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten entlang der Donau und in den angrenzenden Weinbergen.

Der Zugang erfolgt über wenige Stufen direkt vom Innenhof. Der großzügige Hauptraum mit Gewölbedecke und mehreren Fenstern eignet sich ideal als Atelier, Büro oder Praxis. Die Einheit verfügt über eine vollausgestattete Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Raumaufteilung:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 72,7 m² und ist wie folgt aufgeteilt:

- **Hauptraum:** ca. 63,4 m²
- **Badezimmer:** mit Dusche, WC und Waschbecken: ca. 9,3 m²
- **Küche:** vollausgestattet mit Geräten

Besondere Merkmale:

- Ruhige, hofseitige Lage mit eigenem Eingang
- Gewölbedecke und Tageslicht durch mehrere Kunststoffenster
- Vollausgestattete Küche mit viel Stauraum
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Begrünter Innenhof mit gepflegtem Beet
- Altbauhaus in gutem Zustand
- Gute Anbindung an die Innenstadt und Freizeitmöglichkeiten an Donau & Weinberge

Verkehrsanbindung:

- U4 Heiligenstadt ca. 10 Minuten

- S-Bahn S40
- Straßenbahnlinie D
- Buslinie 38A

Nahversorgung und Umgebung:

- Supermärkte (Hofer, Billa, Interspar) und Einkaufszentrum Q19
- Gastronomie und Heurige in direkter Nähe (z. B. Plachutta, Renner)
- Donauufer mit Rad- und Laufwegen
- Weingärten, Kahlenberg, Freizeitangebote

Kaufpreis: € 189.000,–

Gerne steht Ihnen Frau Magalie Felsinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 103 20 25 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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