

**LAGE LAGE LAGE - NUSSBERG - wunderschön gelegene  
Wohnung mit begrüntem DACHGARTEN und Blick über  
Wien und den Wiener Nussberg**



**Objektnummer: 7846/160**

**Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 194,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,70
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.656,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,32 €
<b>USt.:</b>	22,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

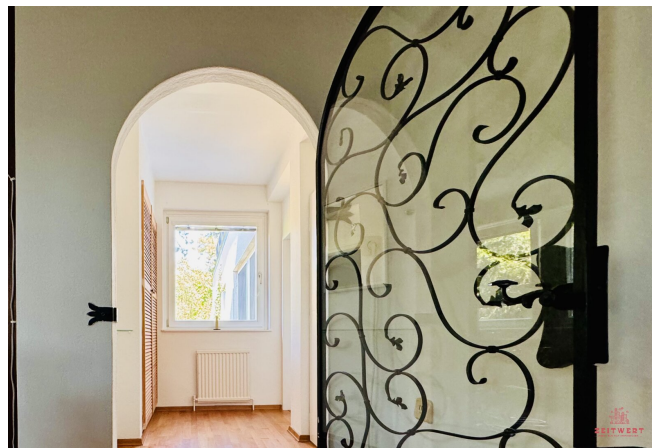
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

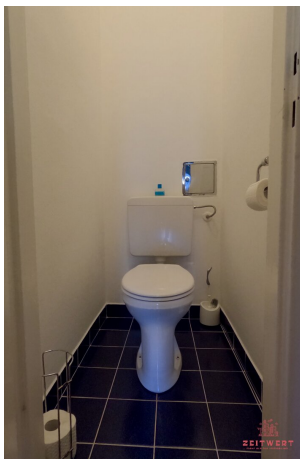


**Nina Bachinger**









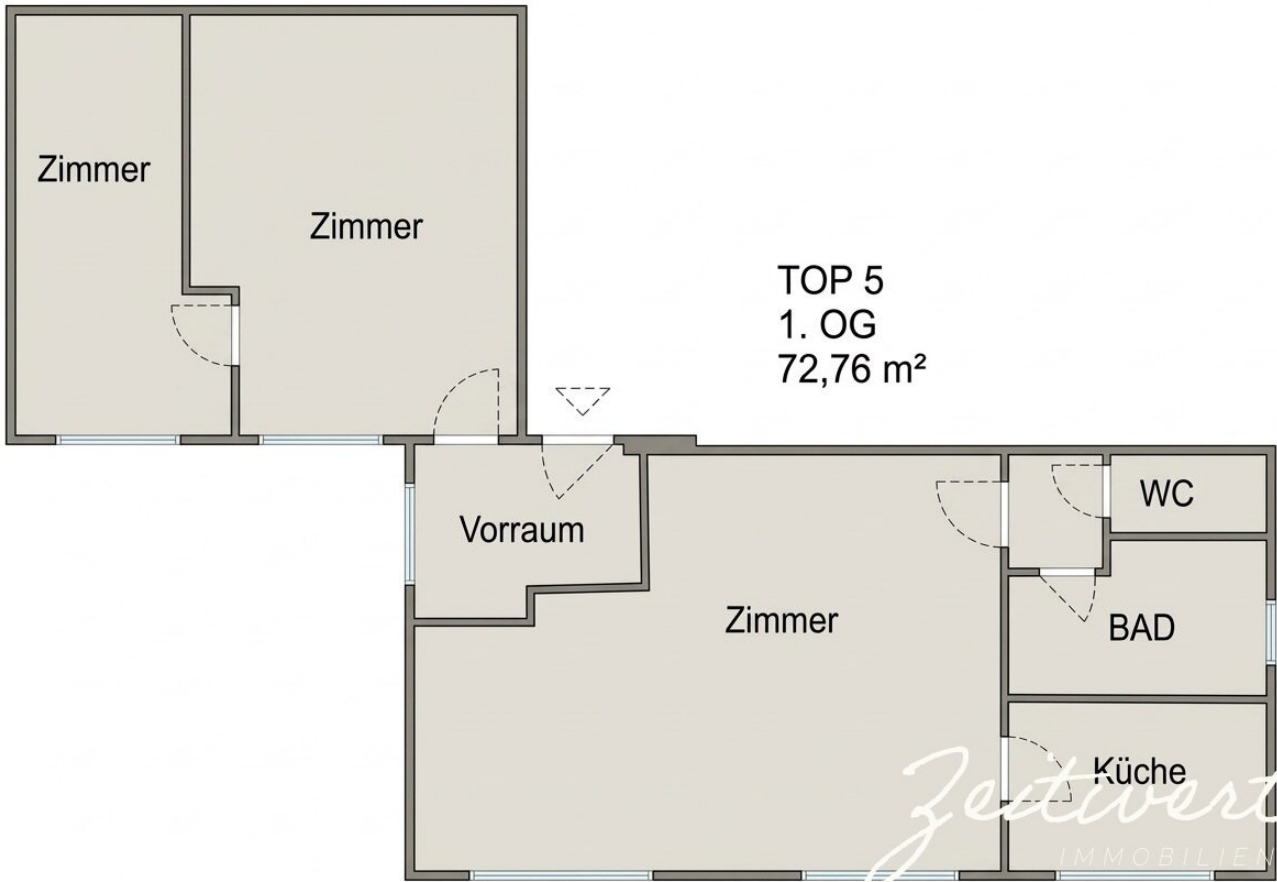






*Zeitwert*  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt **eine 2,5 Zimmer WOHNUNG mit wunderbarem DACHGARTEN, GARAGE** und sehr großzügigem **KELLERABTEIL** - es besteht das Mitbenutzungsrecht von: **SAUNA**, zusätzlichem **ALLGEMEINEM HAUSKELLER, WASCHKÜCHE UND TROCKENRAUM** -

KAUFPREIS: € 475.000,-

### DIE WOHNUNG GLIEDERT SICH WIE FOLGT

- Vorraum ca 4,5m<sup>2</sup>
- Wohn-/Esszimmer ca 28m<sup>2</sup>
- eingerichtete Einbauküche ca 6m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne ca 5m<sup>2</sup>
- WC ca 1m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 16,5m<sup>2</sup> und 10,5m<sup>2</sup>
- Klimaanlage wurde nachgerüstet
- **Dachterrasse ca 68m<sup>2</sup> intensiv begrünt mit Bewässerungsanlage**
- Garagenplatz mit E-Ladestation
- geräumiges Kellerabteil

Das **Haus** wird über ein schlichtes, funktionales Stiegenhaus betreten. Die Haupteingangstüre

und die Postkästen wurden vor kurzem erneuert. Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock des Hauses. Insgesamt befinden sich nur 6 Wohneinheiten in dem Haus. Die Anlage verfügt über keinen Personenaufzug. Die Fenster wurden vor einigen Jahren erneuert (doppelt verglast Marke Katzbeck). Alle Fenster verfügen über einen innenliegenden Sonnenschutz. Heizung und Erzeugung von Warmwasser erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Wohnung wurde mit einer **Klimaanlage** nachgerüstet.

Vom Vorraum mit Fenster und Blick in den Weingarten gelangt man links in das Wohn-/Esszimmer mit angeschlossener Küchennische. Angrenzend über einen offenen Torbogen und kleinen Flur gelangt man vom Wohn-/Essbereich zum Badezimmer und dem separaten WC. Rechts vom Vorraum liegen zwei Zimmer, derzeit als Besprechungszimmer und Arbeitszimmer genutzt. Alle Wohnräume und die Küche verfügen über große Fenster. **Insgesamt** hat die Wohnung gemäß Plan **72,76m<sup>2</sup>**. Zum zugehörigen Dachgarten gelangt man über das allgemeine Treppenhaus, einen Stock höher gelegen. **Der begrünte Dachgarten eröffnet einen wunderschönen Blick über Wien und in die Weingärten des Nussbergs.** Wasseranschluss und eine Begießungsanlage sind vorhanden. Die Wohnung ist derzeit tw möbliert (zB Einbauküche und fix verbaute Schränke in Wohnzimmer und Vorraum) und kann geräumt oder nach Rücksprache und evtl etwaiger Ablöse möbliert übernommen werden. Zustand und Ausstattung der Wohnung entspricht dem Baualter. Die monatlichen Betriebskosten betragen rund 243 Euro, die monatliche Reparaturrücklage beträgt 182,39 Euro.

Der Garagenplatz verfügt über ein elektrisches Sektionaltor mit Fernbedienung. In der Garage ist eine E-Schnellladestation mit eigenem Zähler installiert.

PROVISION: 3% vom Kaufpreis + 20% USt - zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten und Unterlagen ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. Verkäufers/Vermieters nicht gestattet. Eine unbefugte Weitergabe kann zu Schadenersatz in der Höhe der Gesamtprovision führen. Wir sind als Doppelmakler tätig und geben der Form halber bekannt, dass zum Abgeber ein Näheverhältnis besteht. **Wir ersuchen um Verständnis, dass Unterlagen und Angaben zum Objekt erst nach vollständiger Übermittlung der Daten des/der Interessenten übermittelt werden können: Vor- und Zuname, Telefonnummer, E-Mail Adresse und Meldeadresse (Hauptwohnsitz).** Das Exposé dient der Erstinformation, genauere Informationen und Daten können gerne bei Interesse übermittelt werden. Bei einigen Darstellungen handelt es sich um "virtual staging oder virtual renovation".

**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](https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

[Was wir tun? & Wer wir sind? mehr über ZEITWERT Immobilien](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap