

## **Verträumtes Winzerhaus mit weitläufigem, ruhigem Garten und Wienblick!**



**Objektnummer: 2054-2**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußberggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	226,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	342,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	2
Keller:	90,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42















**JMP**  
JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENREHAND



**JMP**  
JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENREHAND



**JMP**  
JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENREHAND





JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND



JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND



JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND



























# Objektbeschreibung

Lage:

Die Richtung Norden orientierte ruhige Liegenschaft liegt am Fuße des Nußbergs, gleich in der Nähe der Endstation der Linie D, am Rande von Nußdorf.

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es u.a. eine Billa Filiale am Nußdorfer Platz, sowie zahlreiche Shops im nicht weit entfernten Einkaufszentrum Q19.

Die nächste Volksschule befindet sich in nur 700m Gelnähe in der Oskar Spielgasse, sowie in der Grinzinger Straße.

Objekt

Das verträumt wirkende Winzerhaus wurde ca.1900 erbaut und liegt in einer Schutzzone. Es besteht aus einem EG und einem in den 90er Jahren ausgebauten DG, das einen schönen Ausblick in die Umgebung ermöglicht. Das Haus liegt in einem sehr weitläufigen und ruhigen Garten und wartet auf nette Besitzer, die sich die Mühe machen, ihm wieder das nötige Leben einzuhauchen.

Insgesamt bietet es 8 Zimmer und 226,98m<sup>2</sup> an Wohnnutzfläche, sowie einen schönen und trockenen Weinkeller mit ca. 90m<sup>2</sup>.

Das EG besteht dabei aus zwei schönen straßenseitigen Zimmern und besitzt das größere davon noch einen gut funktionierenden Kachelofen, der Abends angenehm-wohlige Wärme verbreitet. Ein weiteres Zimmer im Mittelbereich des Hauses, würde sich unter Umständen als Essbereich und Ergänzung zur derzeitigen Küche eignen und ließe sich darüber hinaus der gartenseitige Wohnraum, zusammen mit einem Vorraum zu einem großen Wohnbereich integrieren.

Das DG bietet drei größere Zimmer, sowie einen ehemaligen Küchenbereich und eine ca. 25m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den schönen Garten.

Durch einen Zubau statt der alten Garage, könnte man bei Bedarf sogar im EG und im OG insgesamt noch ca. 57m<sup>2</sup> an Wohnnutzfläche dazu gewinnen.

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 <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap