

**NUSSDORF | mit ein wenig Fantasie und Investition zur  
Traumwohnung | Ruhelage | 2 Garagenstellplätze |  
adaptierungsbedürftig | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25477**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## 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:              | <b>E</b> 179,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,25                |
| Kaufpreis:                    | 579.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 243,22 €                     |
| USt.:                         | 24,32 €                      |
| Infos zu Preis:               |                              |

Garagenstellplatz je: € 25.000,00

### Provisionsangabe:

22.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

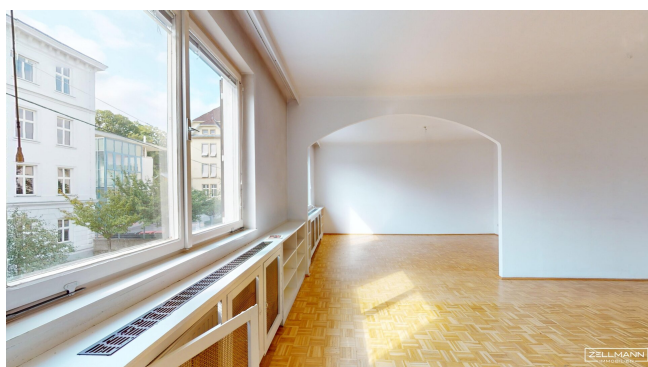


**Mag. Martin Verhunc**











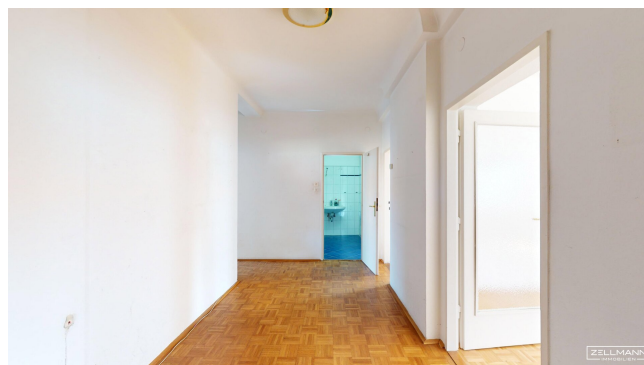




**360°  
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf [www.zellmann.at](http://www.zellmann.at)  
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

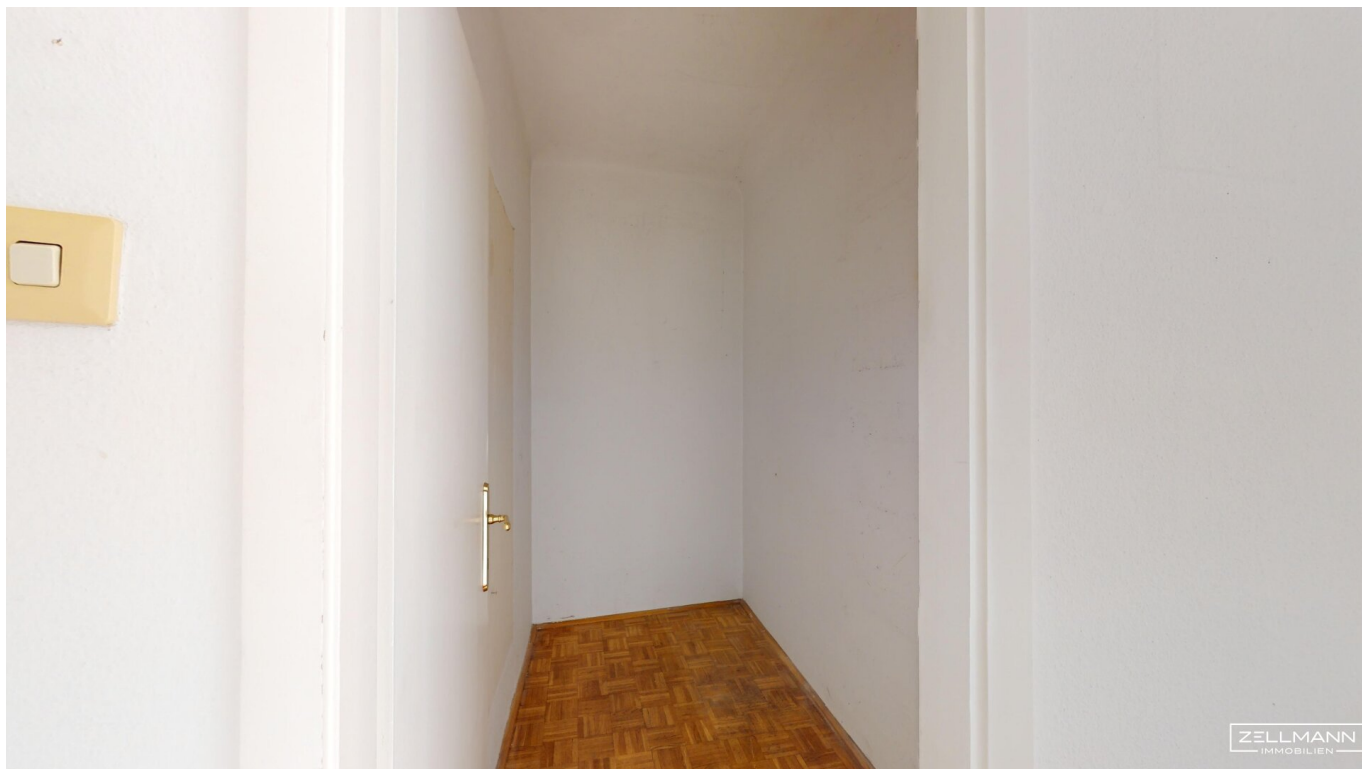
ZELLMANN  
IMMOBILIEN

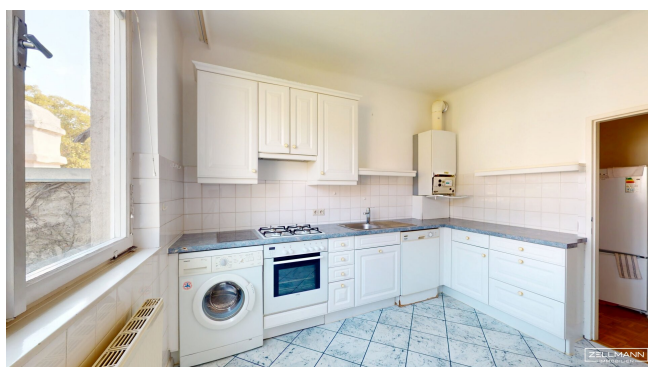












**KONTAKT**

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. [ZELLMANN IMMOBILIEN]



# Objektbeschreibung

## Zauberhaft wohnen beim Nußberg – Wohnung mit Potenzial in Döbling

**Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche · 5 Zimmer · Balkon · Grünruhelage in Sackgasse**

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks, unweit der Weinberge des Nußbergs, gelangt diese großzügige Wohnung mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines gepflegten Hauses **ohne Lift** und bietet aufgrund ihrer Größe sowie der wenigen tragenden Wände außergewöhnlich flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einem **renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand** und erfordert entsprechende Investitionen, um sie technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Gerade darin liegt jedoch die besondere Chance: Mit etwas Vorstellungskraft und individueller Planung kann hier eine außergewöhnliche Traumwohnung entstehen.

Die derzeit präsentierten möblierten Bilder zeigen mögliche Wohnsituationen nach einer Renovierung. Diese Darstellungen basieren auf den originalen Räumlichkeiten der Wohnung und wurden mittels KI-gestützter Visualisierung erstellt, um ein mögliches zukünftiges Wohnerlebnis nach einer Modernisierung zu veranschaulichen.

Aktuell verfügt die Wohnung über fünf helle Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Balkon. Der bestehende Grundriss kann sowohl in seiner jetzigen Form genutzt als auch mit überschaubarem Aufwand neu gestaltet werden (siehe Plan). Dadurch eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – von der großzügigen Familienwohnung bis hin zu einer modernen, offenen Wohnlösung.

Die Kombination aus ruhiger Grünlage, unmittelbarer Nähe zu den Weinbergen sowie der hervorragenden Infrastruktur macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer mit Vision und Gestaltungsfreude.

### Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Aktuell 5 Zimmer
- Separate Küche

- Badezimmer und separates WC
- Balkon
- Freie Gestaltungsmöglichkeiten durch wenige tragende Wände
- Renovierungs- bzw. sanierungsbedürftiger Zustand mit großem Potenzial
- Absolute Grünruhelage in einer Sackgasse
- Wohnung im 2. Stock ohne Lift
- Sehr gute Infrastruktur und Nahversorgung
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Zwei Einzelgaragen optional verfügbar (je € 35.000,–)

#### **Raumaufteilung**

5 Zimmer · Küche · Badezimmer · separates WC · Balkon · Vorraum

#### **Lage**

Döbling zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und ist bekannt für seine idyllische Lage zwischen Weinbergen und Stadtleben. Die Wohnung befindet sich im charmanten Bezirksteil Nußdorf, unmittelbar bei den Weinbergen des Nußbergs und in unmittelbarer Nähe zahlreicher traditioneller Heurigerbetriebe.

Die Donau ist nur wenige Minuten entfernt und der Stadtwanderweg 1 beginnt praktisch vor der Haustüre – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden, Radfahren oder Wanderungen im Grünen. Das Zentrum von Nußdorf bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie schulische Einrichtungen.



Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Mit der Straßenbahnlinie D erreichen Sie in wenigen Minuten Heiligenstadt mit Anschluss an die U4 sowie mehrere Buslinien (10A, 11A, 39A). Zusätzlich verbindet die Buslinie 400 Heiligenstadt mit Klosterneuburg.

### **Fazit**

Eine seltene Gelegenheit in begehrter Döblinger Lage: Großzügige Wohnfläche, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eine einzigartige Umgebung zwischen Weinbergen, Wienerwald und Donau. Ideal für Käufer, die aus einer Wohnung mit Charakter ihre persönliche Traumimmobilie schaffen möchten.

**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.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die

Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **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