

**Wohn- u. Geschäftshaus | Historisches Stadthaus mit  
Entwicklungspotenzial | vielseitige Nutzungsmöglichkeiten  
| Rohdachboden mit Ausbaupotenzial | Gewölbekeller**



Außenansicht

**Objektnummer: 16839**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	442,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.239,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

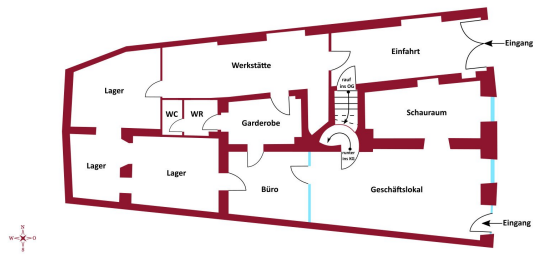


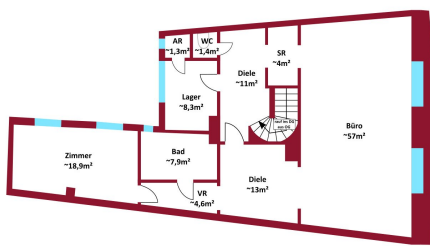
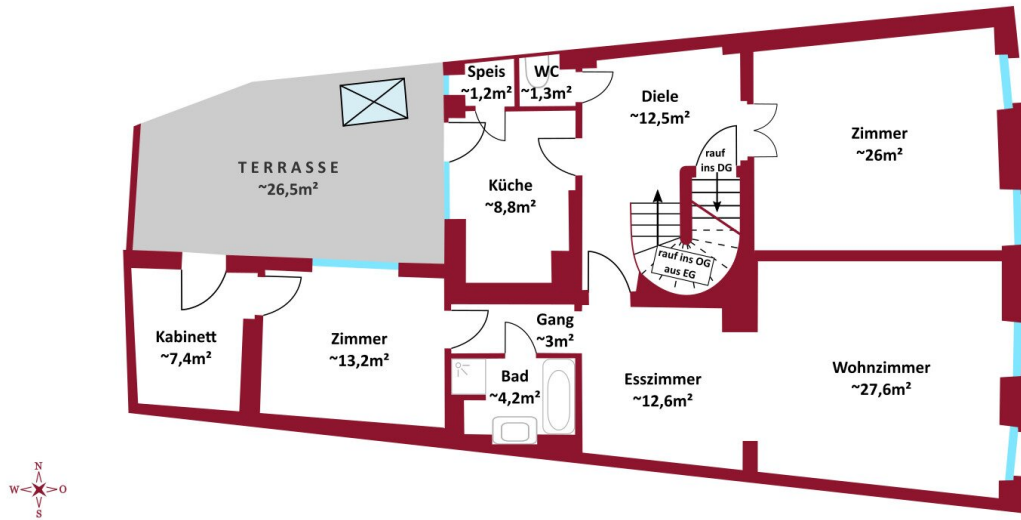
### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

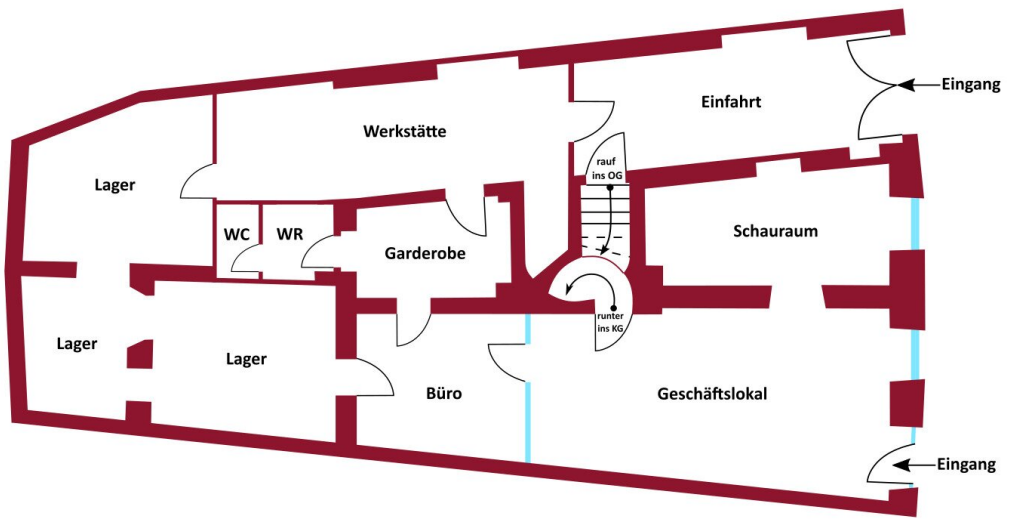
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

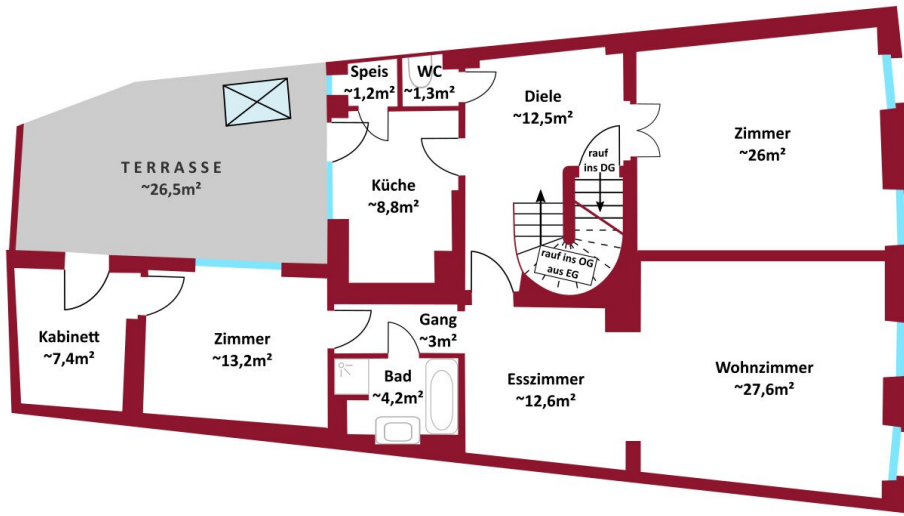
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

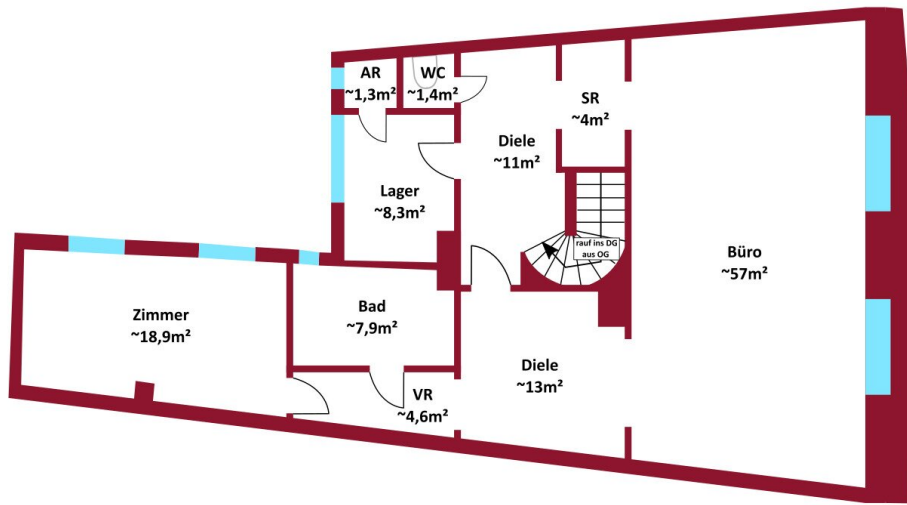
<b>Kaufpreis</b>	<b>990.000,-- EUR</b>		
Kaufnebenkosten	99.000,-- EUR		
Abzgl. Eigenmittel	99.000,-- EUR		
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>891.000,-- EUR</b>		

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	2.983,05	3.236,03	3.799,88	4.981,70

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.







## Objektbeschreibung

**Jetzt bietet sich eine einmalige Gelegenheit in bester Lage von Döbling/Nußdorf. Die Immobilie punktet mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Ein Geschäftslokal im Erdgeschoss, großzügige Wohn- oder Büroeinheiten in den Obergeschossen, ein historischer Gewölbekeller (ideal als Weinkeller) sowie ein Rohdachboden mit Ausbaupotenzial.**

Dieses charmante, gutbürgerliche Haus aus ca. 1695 liegt in einem der historisch bedeutendsten und schönsten Bezirke Wiens. Die Liegenschaft wurde um 1980 mit viel Sorgfalt adaptiert und beeindruckt bis heute durch ihre erhaltene Originalstruktur mit kunstvollen Lünetten und Gewölben. Das teilunterkellerte Objekt bietet im Erdgeschoss eine Geschäftsfläche mit Auslagen und Lager, baulich getrennt von den Wohneinheiten und mit eigenem Zugang – ideal für separate Vermietung oder Umnutzung.

Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils großzügige Wohnflächen (oder Büroflächen) mit Bad und WC, im 1. OG zusätzlich mit uneinsehbarer Terrasse. Das Wohnzimmer im 2. OG überzeugt durch loftartigen Charakter. Das Dachgeschoss (errichtet ca. 1980) bietet weiteres Ausbaupotenzial. Die solide Bausubstanz sowie bis zu 80 cm dicke Außenmauern sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

**OPEN HOUSE - nächste Besichtigung am 5.5.2026, zwischen 17:30-18.30 Uhr – bitte um Voranmeldung. Im Anschluss haben Sie die Möglichkeit, Ihr Angebot unkompliziert über ein digitales Angebotsverfahren abzugeben: transparent und einfach; Digitales Angebotsverfahren = keine Versteigerung!**

### Daten im Überblick:

- Grundstück: ca. 198 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche im 1. und 2. OG : ca. 240 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche EG/Geschäftslokal: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Terrasse im 1. OG: ca. 27 m<sup>2</sup>
- WCs und Bäder in jeder Etage

- Keller: ca. 47 m<sup>2</sup>

## **Lage und Infrastruktur**

Nussdorf, als Teil des 19. Wiener Nobelbezirks Döbling, ist bekannt für die besonders ruhige und sichere Wohnlage in gemütlicher Atmosphäre, umgeben von Heurigen und Weinbergen. Dennoch ist von hier die Wiener Innenstadt schnell und bequem erreichbar, ganz gleich ob mit dem Auto (über Heiligenstädter Straße - Lichtensteinstraße oder wahlweise über die Lände entlang dem Donaukanal) oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn Linie D direkt ins Zentrum oder mit Linie D und ab Heiligenstadt mit U4; weitere Verbindungen mit Schnellbahn S40 ab Station Nussdorf).

Angrenzend an Weingärten die zum Spazieren und Wandern einladen, direkt an der Donau liegend, wo Sportarten wie Radfahren (direkte Verbindung der Radwege in die Innenstadt und auf die Donauinsel etc.), Rollerskaten und Joggen betrieben werden können, und die unmittelbare Nähe zu den Wiener Hausbergen wie z.B. der Kahlenberg wo man abschalten und sich vom stressigen Alltag ideal erholen kann. Nussdorf bietet einen sehr hohen und vielfältigen Freizeitwert!

Ob Bank, Apotheke, Supermärkte (Hofer, Billa, Interspar), Trafik, Bäckerei, Kaffeehäuser, gehobene Gastronomiebetriebe (Renner, Plachutta, Gasthaus zur Zahnradbahn), gemütliche und urige Heurigenlokale oder sogar gleich ein ganzes Einkaufszentrum (EKZ Q19) alles befindet sich in direkter bzw. unmittelbarer (5-10 Gehminuten) Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindungen: Schnellbahn Linie D, S40, U4 oder verschiedene Buslinien (238, 239, 241, 341, 439, sowie der ShuttleBus IST Austria), mit direkter Verbindung in die Innenstadt, als auch nach Klosterneuburg.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter 0676/842 055 100 für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine zu Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

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