

**GARTEN | TERRASSE | ERSTBEZUG | PROVISIONSFREI**



Terrasse

**Objektnummer: 1609\_42223**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,02 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 46,24 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 498.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



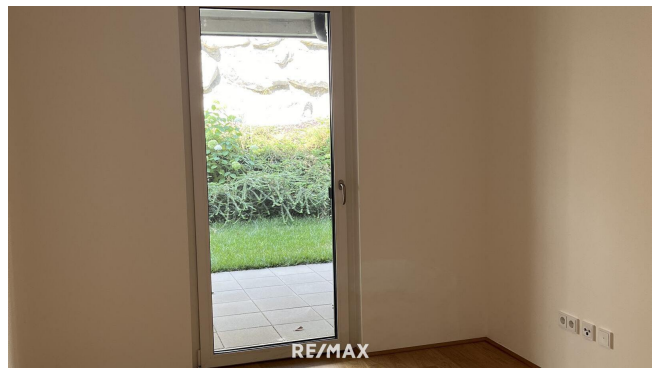
### Karin Prosenik-Resch

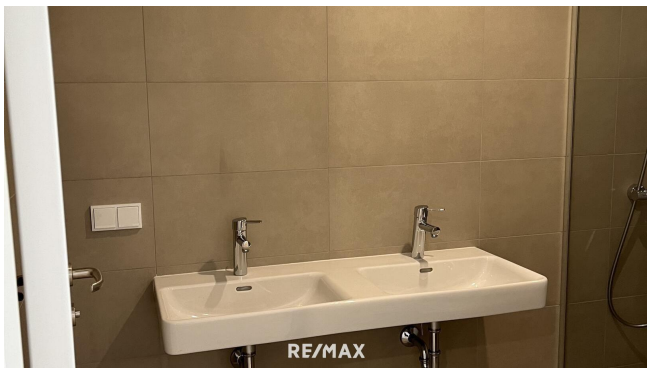
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

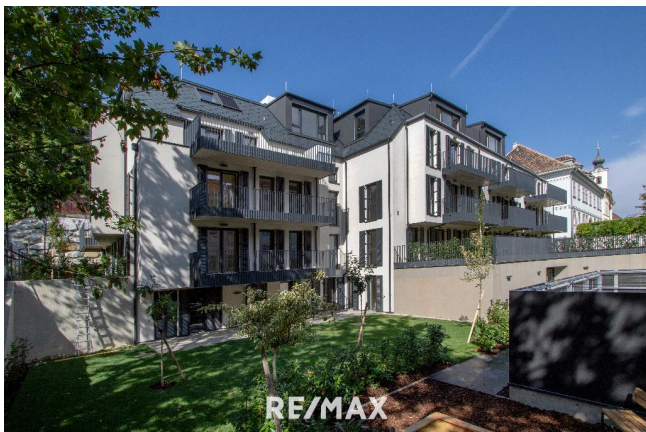
T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

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









## Objektbeschreibung

Im wunderschönen Nussdorf im 19. Bezirk versprechen 25 Eigentumswohnungen moderne Lebensräume für Singles, Paare und Familien. Verschiedene Wohnungstypologien schaffen einen vielfältigen Wohnungsmix und verbinden das Gebäude zu einem einzigartigen Ganzen. Top 08 Gartenwohnung: - 1 Wohn- Essbereich - 1 Schlafzimmer - 1 WC - 1 Badezimmer - 1 Abstellraum - Freifläche: 65 m<sup>2</sup> : 1 Eigengarten: ca. 46,24 m<sup>2</sup> mit ca. 18,84 m<sup>2</sup> Terrasse  
Vorläufiges Betriebskostenkonto: EUR 264,21 inkl. Heizkosten! Ausstattung: Fußbodenheizung- und Kühlung, Eichenparkettböden, umweltbewusste Luftwärmepumpe, Home-Delivery Space, Vorbereitung für E-Ladestationen, ebenerdige Tiefgarage, Barrierefreier Eingang. Lage: Die neu erbaute Wohnhausanlage befindet sich in Döbling, im begehrten Bezirksteil Nussdorf, eingebettet zwischen der Donau und den Weinbergen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Heurigen, Restaurants und Kaffeehäuser, die zu Fuß bequem erreichbar sind. Gute öffentliche Verkehrsanbindungen, darunter die Straßenbahnlinie D und ein Bus, der Sie rasch zum Bahnhof Heiligenstadt bringt.  
Visualisierungen: © JamJam Fotos: © Irene Schanda

---

---