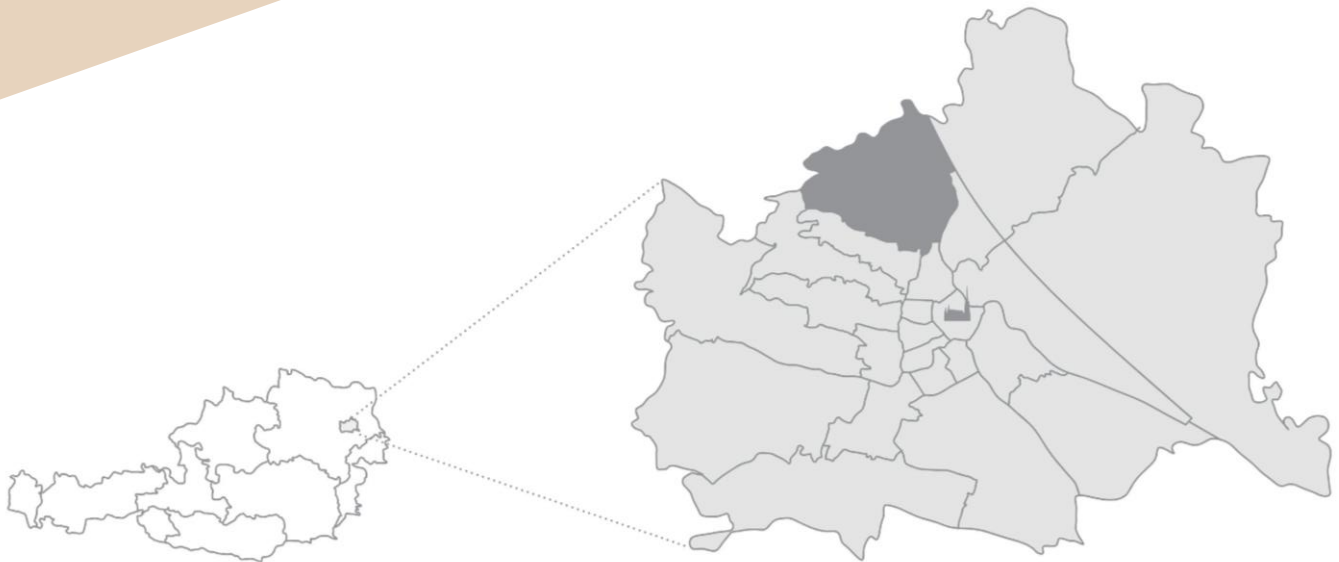


HACKHOFERGASSE
1190 WIEN



LAGE MAKROLAGE

IMMO DIE BESTE LAGE.



Diese umfassend sanierte Eigentumswohnung befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk – in Naturnähe und mit erstklassiger Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinie D und E4, die Buslinie 38A sowie die U4-Station Heiligenstadt und der Bahnhof Nussdorf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Technisch wurde die Maisonettewohnung auf den neuesten Stand gebracht. Sie besticht mit ihrem ungestörten Grünblick und ihrer hochwertigen Ausstattung.

Die zahlreichen Wanderwege rund um den Kahlenberg, mit einem herrlichen Ausblick über die Donau und Wien, laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Hier finden Sie die verdiente Entspannung vom Alltag.

Das vielfältige und qualitative Gastronomieangebot ist bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar und Sie erleben hier stadtbekannte Gaumenfreuden.

Bei allen Angaben handelt es sich um circa-Werte, welche rein zur Übersicht und Information dienen. Alle grafischen Darstellungen sind lediglich ein Schema, Änderungen vorbehalten. Sie dienen der Information und Übersicht. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

1 STADT LAND FLUSS



2 BEETHOVENHAUS

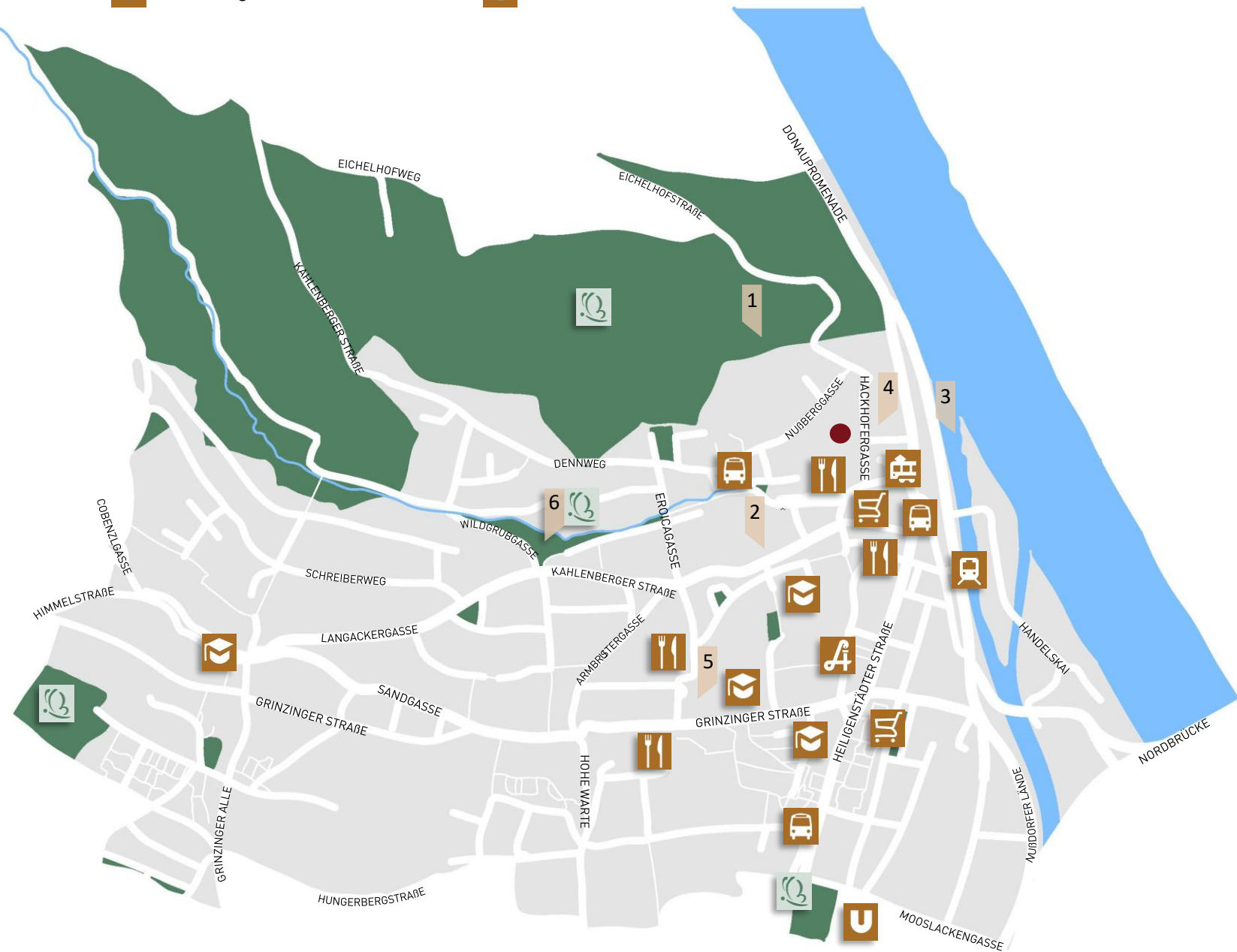


3 NUSSDORFER WEHR



MIKROLAGE

- | | |
|---|---|
|  Billa (ca. 90m), Q19 (ca.1.1km) |  Renner (ca. 220m), Plachutta (ca. 550m), Mayer a. Pfarrpl. (ca. 900m) |
|  Bus 12 u. 14 A (ca. 300m) N62 |  Nußdorf D, E 4 (ca. 250 m)  Bahnhof Wien Nußdorf. S 40 |
|  U4 Heiligenstadt (ca.1,1km) |  Montessori Schule (ca. 700 m), Schulcluster Nussdorf (ca. 550m) |



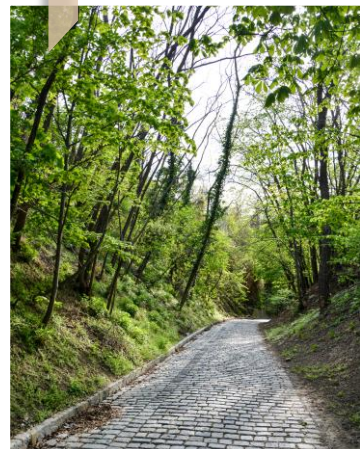
4 LEHÁR-SCHIKANEDER-SCHLÖSSL



5 HEILIGENSTÄDTER KIRCHE ST. JAKOB



6 BEETHOVENPARK



RESTAURANTS

1



Ausgezeichnet mit fünf Hauben vom Gault&Millau bietet das Restaurant Amador als „Großmeister der feinen Nuancen“ Spitzenküche auf höchstem Niveau. Diese können Sie nach einem nur 10minütigen Fußweg genießen.



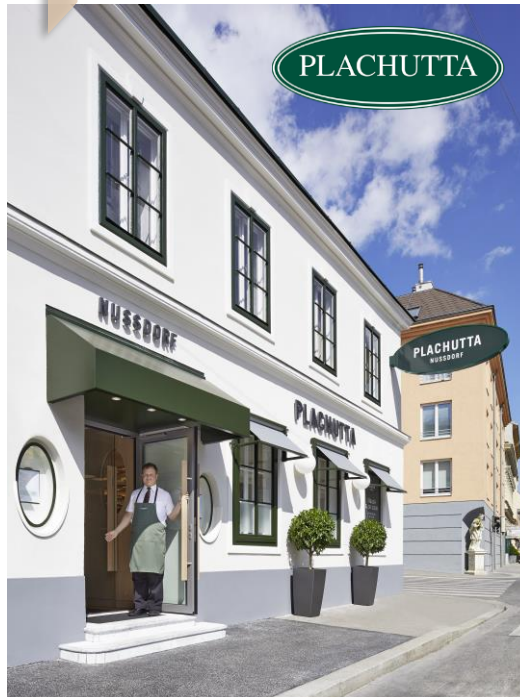
3



Der Traditionsheurige „Mayer am Pfarrplatz“, eine bekannte Größe der Wiener Heurigenkultur offeriert hausgemachte Spezialitäten und typische Wiener Schmankerl. Ebenfalls bequem in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.



2



In nur knapp 500 Meter Fußweg ist der Plachutta Nussdorf zu finden, der neben seinem legendären Tafelspitz eine sehr vielfältige Speisekarte bietet.



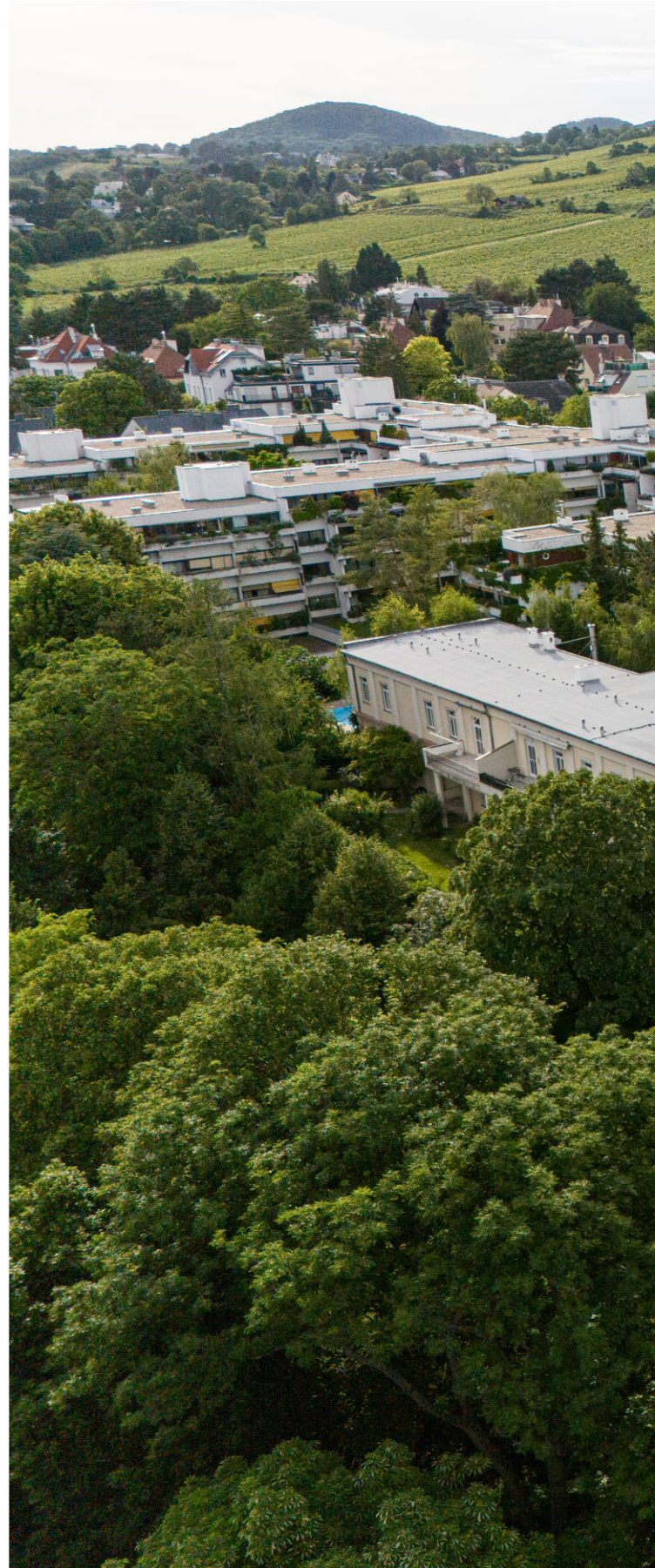
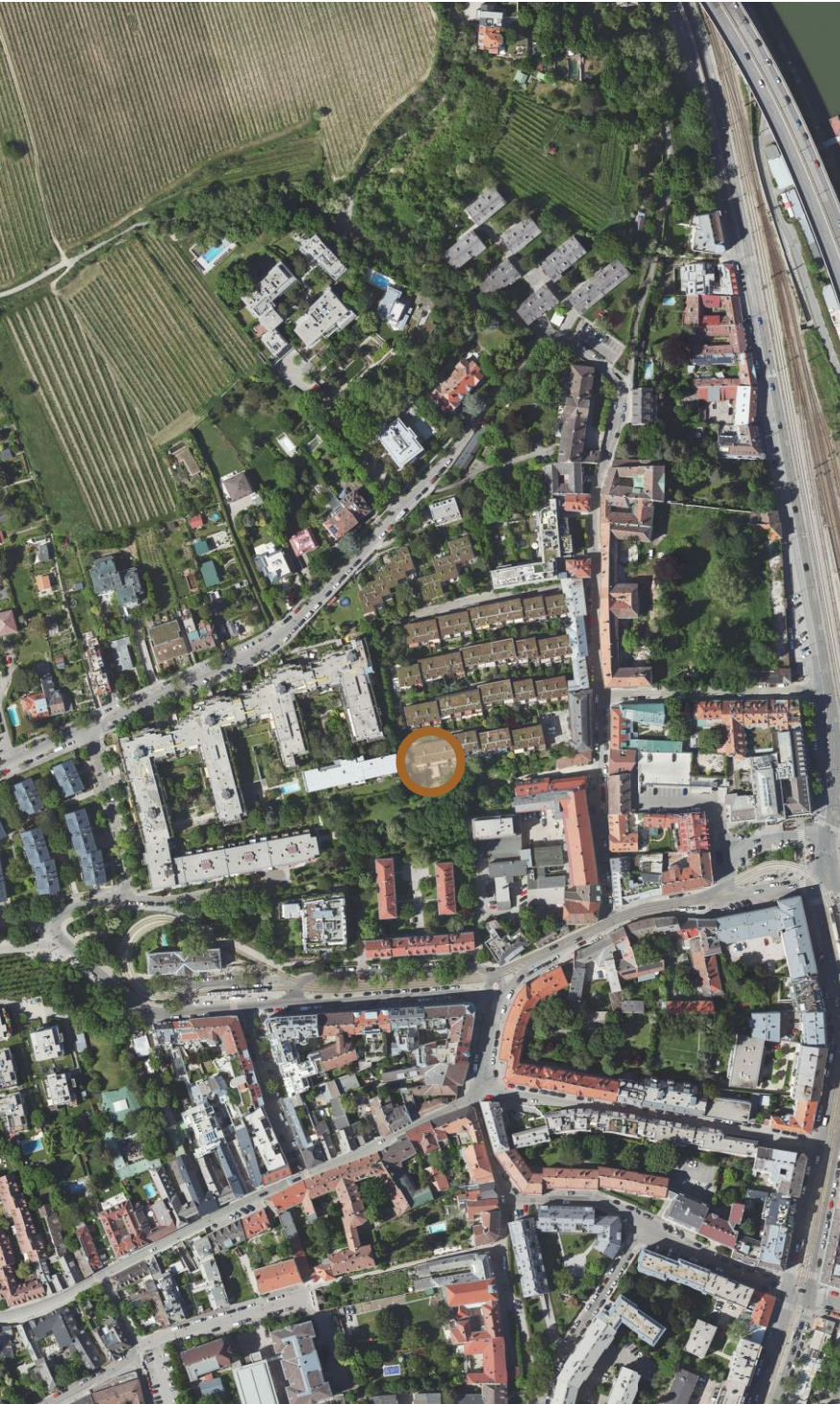
Genießen Sie die einzigartige Nussdorfer Heurigenkultur. Zahlreiche Lokale in unmittelbarer Umgebung laden zum Verweilen und geselligem Entspannen ein.

4



Der Gasthof Zum Renner bietet Wiener Gastlichkeit seit 1899 sowie einen herrlichen Gastgarten. Bequem in ca. 3 Minuten zu Fuß erreichbar (ca. 190 Meter).

LUFTAUFNAHMEN











WOHNEN Ein Highlight dieser Immobilie ist die großzügige, neu gestaltete Terrasse von fast 20 m². Der Zugang erfolgt direkt vom Wohnbereich. Durch die großen Terrassentüren fällt viel Tageslicht herein und es bietet sich ein herrlicher Blick ins Grüne, wodurch der Wohnbereich nach draußen erweitert wird.

Immo
die
.beste
Lösung.



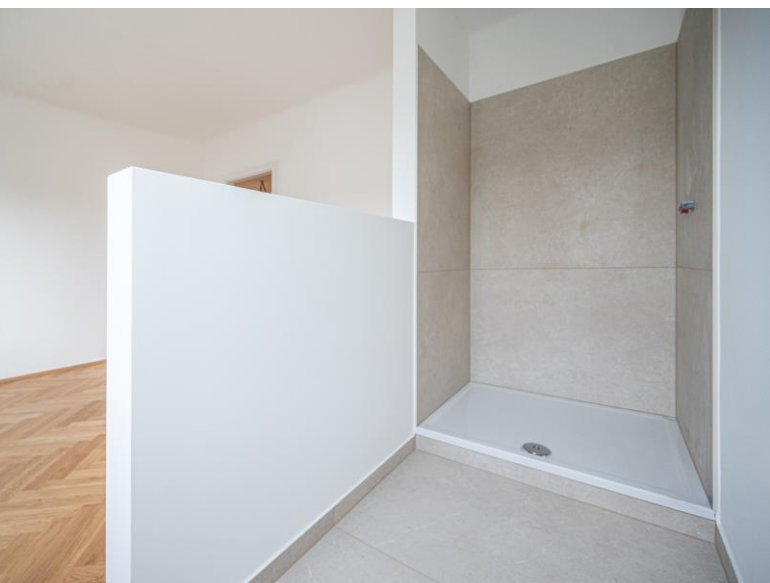
KOCHEN Die offene Küche, ausgestattet mit stilvollen, großformatigen Fliesen, bietet viel Platz und Stauraum. Die großen Fenster sorgen für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Die Küche kann nach amerikanischem Stil offen gestaltet werden, bleibt jedoch optisch und räumlich vom eigentlichen Wohnzimmer getrennt.



IMMO SCHÖNER SONNENSCH EIN.



FOTOS



LEBEN Die Schlafzimmer befinden sich im oberen Stockwerk und bieten Ruhe und Privatsphäre. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine eigene Dusche und ein Waschbecken, was zusätzlichen Komfort garantiert.



ERFRISCHEN Das vollständig neu gestaltete Badezimmer, das sich im oberen Geschoß befindet, ist raumhoch und großformatig verfließt. Es bietet ausreichend Platz für zwei Waschbecken, eine Badewanne, eine Toilette, einen Handtuchheizkörper mit E-Patrone und einen Waschmaschinenanschluss. Ein besonderes Highlight sind die indirekten und steuerbaren LED-Beleuchtungselemente. Deckenspots sorgen zusätzlich für reichlich direktes Licht. Das Badezimmer ist modern und funktional zugleich. Sollten Sie besondere Wünsche hinsichtlich Armaturen oder Keramiken haben, können wir diese selbstverständlich noch berücksichtigen.

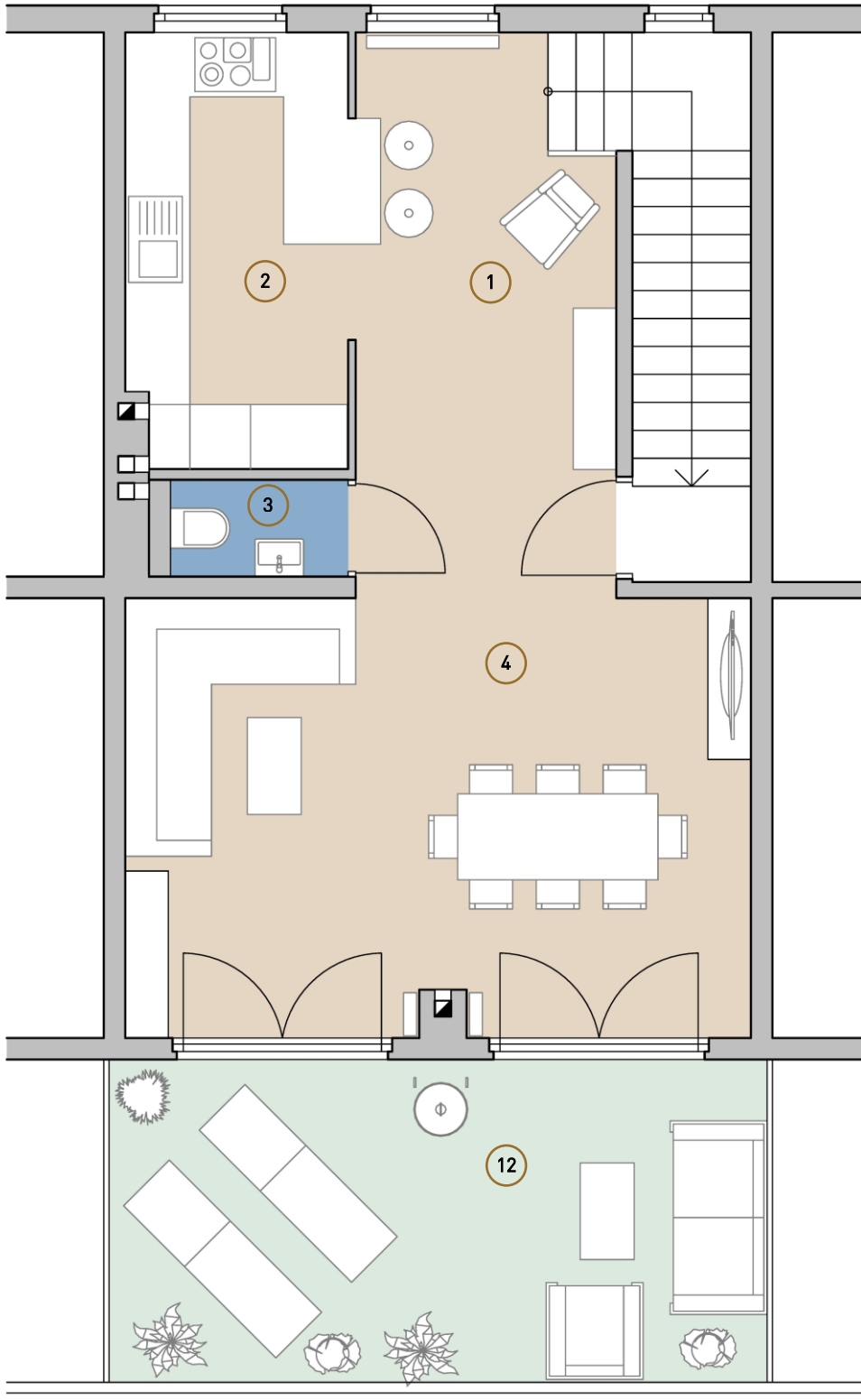
FOTOS



LEBEN Neben dem Elternschlafzimmer gibt es im Obergeschoß zwei weitere großzügig geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Diese Zimmer sind südseitig ausgerichtet.



GRUNDRISS WOHNEN



① VORRAUM ca. 11,97m²

Fünffach verriegelte WK3 TÜR
Beleuchtetes Glasgelenk
Holz/Aluminium Fenster
Separater Multimediaverteiler
Fischgrätparkett

② KÜCHE ca. 8,41m²

Holz/Aluminium Fenster
2x Starkstromanschlüsse
Kochinsel möglich
Großformatige Fliesen (1,20m)
Viel Platz für Stauraum

③ WC ca. 1,52m²

»Laufen Pro« Sanitärkeramik
»Grohe« Armaturen
Großformatige Fliesen (1,20m)

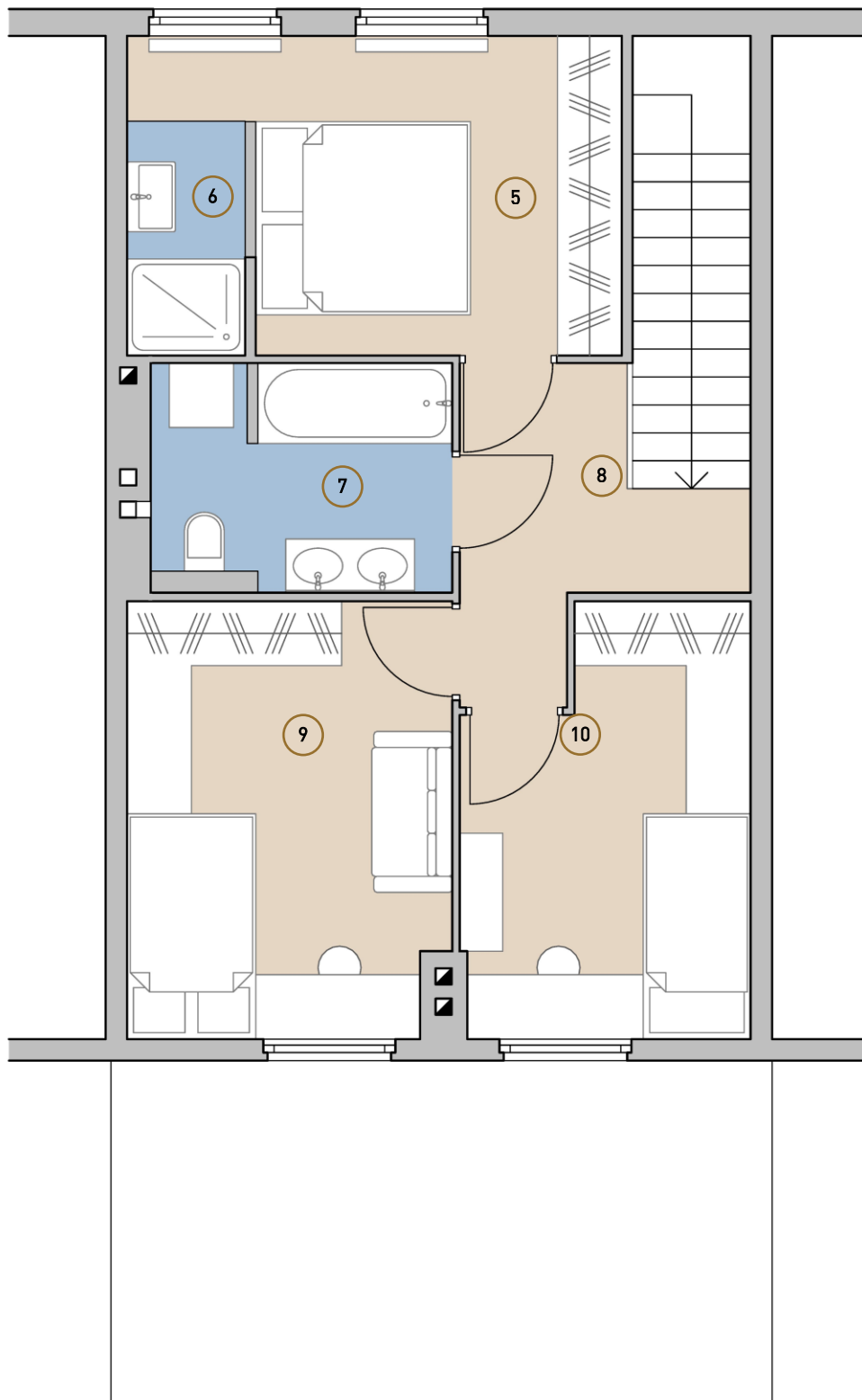
④ WOHNZIMMER ca. 23,88m²

Holz/Aluminium Terrassentüren
Elektrische Außen-Jalousien
Kaminanschluss
Fischgrätparkett
Multimedia Leerverrohrung
Neues Wärme-Dämm-
Verbundsystem

⑫ TERRASSE ca. 17,36m²

Kemperventil
Stromanschluss
Technische Unterkonstruktion für
Markise
Unverbaubarer Grünblick durch
Flächenwidmungsplan G

GRUNDRISS SCHLAFEN



- 5 ZIMMER** ca. 10,94m²

Holz/Aluminium Fenster
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett
- 6 BAD** ca. 3,28m²

Holz/Aluminium Fenster
»Laufen Pro« Sanitärkeramik
»Grohe« Armaturen
Großformatige Fliesen (1,20m)
- 7 BAD** ca. 5,66m²

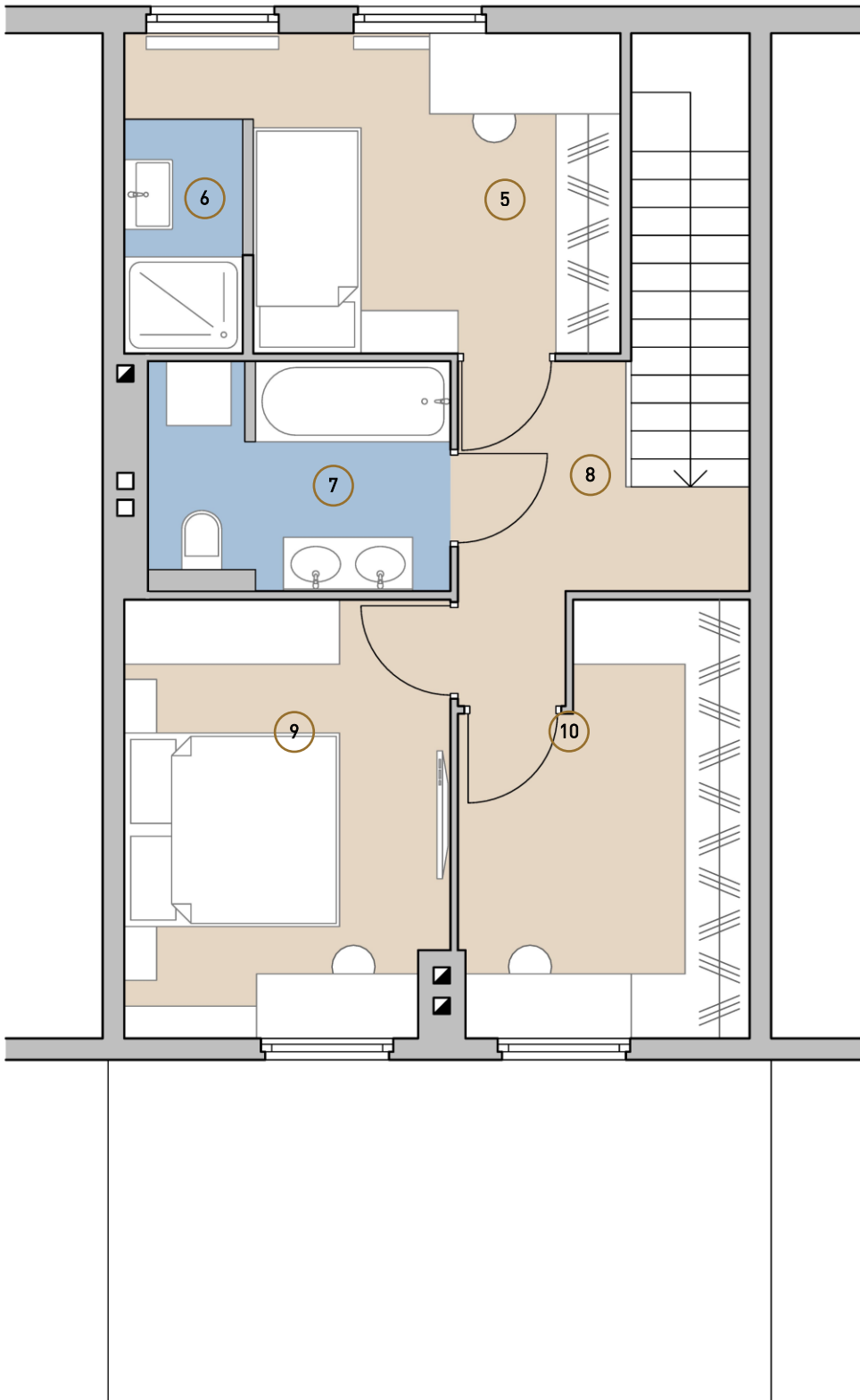
»Laufen Pro« Sanitärkeramik
»Grohe« Armaturen
Badewanne
Großformatige Fliesen
Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone
Indirekte, steuerbare LED-Beleuchtung
Deckenspots
- 8 VORRAUM** ca. 4,59m²

Deckenspots
Glasgeländer
Fischgrätparkett
- 9 ZIMMER** ca. 12,17m²

Holz/Aluminium Fenster
Elektrische Außen-Jalousien
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett
- 10 ZIMMER** ca. 10,00m²

Holz/Aluminium Fenster
Elektrische Außen-Jalousien
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett

GRUNDRISS SCHLAFEN VAR 2



- 5 ZIMMER** ca. 10,94m²

Holz/Aluminium Fenster
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett
- 6 BAD** ca. 3,28m²

Holz/Aluminium Fenster
»Laufen Pro« Sanitärkeramik
»Grohe« Armaturen
Großformatige Fliesen (1,20m)
- 7 BAD** ca. 5,66m²

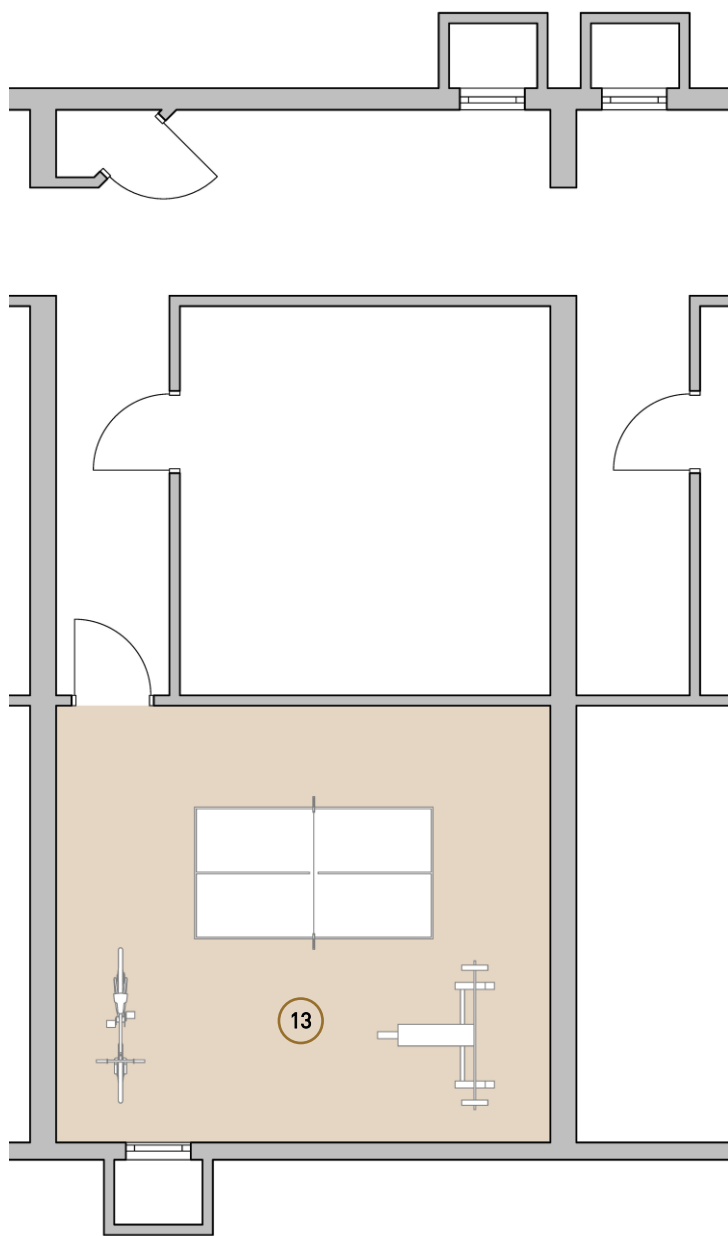
»Laufen Pro« Sanitärkeramik
»Grohe« Armaturen
Badewanne
Großformatige Fliesen
Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone
Indirekte, steuerbare LED-Beleuchtung
Deckenspots
- 8 VORRAUM** ca. 4,59m²

Deckenspots
Glasgeländer
Fischgrätparkett
- 9 ZIMMER** ca. 12,17m²

Holz/Aluminium Fenster
Elektrische Außen-Jalousien
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett
- 10 ZIMMER** ca. 10,00m²

Holz/Aluminium Fenster
Elektrische Außen-Jalousien
Multimedia Leerverrohrung
Fischgrätparkett

GRUNDRISS NEBENRÄUME UND TOPOGRAPHIE

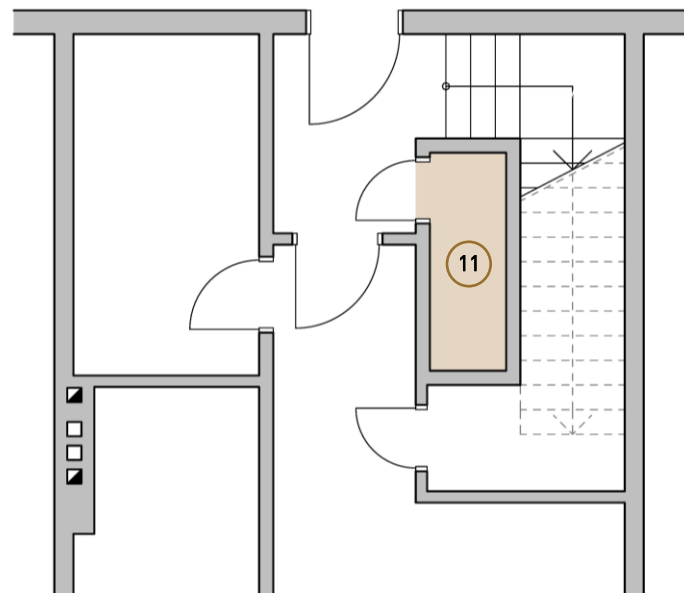


11 ABSTELLRAUM ca. 1,83m²

Fliesen
Idealer Platz für Fahrrad,
Kinderwagen, etc.

13 ABSTELLRAUM ca. 28,84m²

Tageslicht und Belüftung
Trockener Raum
Fitnessraum, Abstellraum



Flächenaufstellung

1	Vorraum	ca. 11,97m ²
2	Küche	ca. 8,41m ²
3	WC	ca. 1,52m ²
4	Wohnzimmer	ca. 23,88m ²
5	Zimmer	ca.
6	10,94m ²	
7	Bad	ca. 3,28m ²
8	Bad	ca. 5,66m ²
9	Vorraum	ca. 4,59m ²
10	Zimmer	ca. 12,17m ²
11	Zimmer	ca. 10,00m ²
12	Abstellraum	ca. 1,83m ²
	Wohnnutzfläche	ca. 94,25m²
	Terrassenfläche	ca. 17,36m ²

ANGEBOT

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt und erfolgt freibleibend und unverbindlich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

TOPOGRAPHIE

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| • Erster & zweiter Stock | • Große offene Küche | • Extra Duschbad |
| • Große Terrasse | • Separates WC | • Vier Zimmer insgesamt |
| • Absolute Grünruhelage | • Großzügiges Badezimmer | • Großes Kellerabteil |
| • Kaminanschluss | • Drei Schlafzimmer | • Zwei Eingangstüren |

KAUFPREIS

Auf Anfrage

Monatliche Kosten

WE-Rücklage:	159,78 €
Betriebskosten:	157,95 €
Endsumme:	317,73 €
+USt	15,80 €
Gesamt	333,53 €

MAKLERPROVISION 3%

3% des Kaufpreises zuzüglich 20 %USt

Unser Honorar beträgt lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.. Es gilt als vereinbart, dass dieses Immobilienangebot dem Paragr. 15 Abs. 1, Ziff. 1 Maklergesetz, BGBl. 1996/262 unterliegt und die Bezahlung der Provision auch dann fällig wird, wenn das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil ohne beachtenswerten Grund entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt unterlassen wird, oder das Geschäft nicht zwischen dem Empfänger dieses Immobilienangebotes und dem Abgeber zustande kommt, sondern mit jemand anderem, weil dieser die vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss weitergegeben hat. Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zw. Abgeber und uns wird hingewiesen.

BESONDERE MERKMALE DER UMGEBUNG

KURZBESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Diese charmante Wohnung in Grünruhelage nahe dem Nussdorfer Platz und dem Palais Freihof bietet ein erstklassiges Wohnambiente und beeindruckt mit der großzügigen und südseitig ausgerichteten Terrasse. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen einladenden Vorraum, Gäste-WC, Platz für eine stilvolle Küche und ein großes Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang. Im oberen Stockwerk dieser Wohnung befinden sich drei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer besticht durch eine eigene Dusche und ein Waschbecken, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer, das alle Annehmlichkeiten für einen entspannten Start in den Tag bietet. Diese Wohnung bietet alles für ein komfortables Wohnen inmitten einer harmonischen Umgebung, die die Schönheit der Natur und die Vorzüge des modernen Stadtlebens vereint.

BESONDERE MERKMALE DER UMGEBUNG

Erleben Sie die unvergleichliche Kombination aus urbanem Flair und ländlicher Idylle in einem der schönsten Stadtteile Wiens. Nussdorf verzaubert Sie mit einer Fülle an kulinarischen Highlights, die von den traditionellen Heurigen bis hin zu exquisiten Restaurants reichen. Genießen Sie die Vielfalt der Weinkeller und lassen Sie sich von den regionalen Spezialitäten verwöhnen. Tauchen Sie ein in die entspannte Atmosphäre und erleben Sie das authentische Wiener Lebensgefühl.

Nussdorf hat weit mehr zu bieten als nur kulinarische Genüsse. Für Sport- und Freizeitbegeisterte gibt es zahlreiche Möglichkeiten: Spielen Sie eine Partie Tennis, ziehen Sie Ihre Bahnen im Schwimmbad oder erkunden Sie die Umgebung auf dem Rücken eines Pferdes.

Der nahegelegene Donaukanal und die grünen Parks des Stadtteils laden zu entspannten Momenten im Freien ein. Unternehmen Sie erholsame Spaziergänge oder Fahrradtouren und genießen Sie die Natur in vollen Zügen

Abgesehen von den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet das Gebiet auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinie D und E4, die Buslinie 38A sowie die U4-Station Heiligenstadt und der Bahnhof Nussdorf garantieren eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit des Wiener Zentrums. So genießen Sie die Ruhe und Idylle von Nussdorf, ohne auf die Vorzüge des urbanen Lebens verzichten zu müssen. Egal ob für Berufspendler oder Freizeitaktivitäten – von Nussdorf aus sind Sie stets gut angebunden und flexibel unterwegs.

Das Herz von Nussdorf bildet der entzückende Nussdorfer Platz, den Sie bequem in 5 Minuten zu Fuß erreichen, umgeben von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und gemütlichen Cafés. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich das beliebte Shopping-Center Q19.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: In der Nähe finden Sie zahlreiche Ärzte und die renommierte Privatklinik Rudolfinerhaus.

Für Familien bietet Nussdorf eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Schulen sowie Kindergärten, darunter den Lycée Français Kindergarten, die MEREDIAN Private Volksschule, die Montessori Grundschule, etc., die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.

MERKMALE



BELICHTUNG:

Die neuen Holz-Aluminium-Fenster und Terrassentüren fluten die Wohnung mit Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die südseitig ausgerichtete Terrasse erstreckt sich über fast zwanzig Quadratmeter und bietet eine ruhige und unverbaubare Grünruhelage – einfach perfekt zum Entspannen und Natur genießen. Dank der offenen Gestaltung des Wohnraums verbinden sich Innen- und Außenbereich nahtlos miteinander, was ein Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt.



RAUMAUFTEILUNG:

Die Wohnung ist auf zwei Stockwerke aufgeteilt. Im oberen Stockwerk befinden sich drei getrennt begehbare Schlafzimmer und ein Wannenbad. Im Hauptschlafzimmer wurden eine Extra Dusche und ein Waschbecken installiert. In der „unteren“ Etage befindet sich der großzügigen Wohnzimmerbereich mit direkt angeschlossener Terrasse. Die Küche ist offen gestaltet, aber trotzdem räumlich vom Wohn- und Essbereich getrennt. Ein großer Vorraum bietet Platz für ein Piano oder kann als Kinderspielecke dienen. Im Erdgeschoss steht Ihnen ein eigener Abstellraum zur Verfügung. Hier lassen sich Fahrrad, Kinderwagen etc. barrierefrei verstauen. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen knapp 30 Quadratmeter großen Kellerraum. Dieser hat ein Fenster und kann daher auch als Hobbyraum, Fitnessbereich etc. genutzt werden.



PRIVATSPHÄRE:

Die Wohnung befindet sich in einer versteckten Lage, die absolute Ruhe und Privatsphäre bietet. Hier können Sie sich zurückziehen und friedliche Momente im Kreis Ihrer Liebsten genießen. In dem Gebäude befinden sich nur zwei Wohnungen, was ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert. Die einzige Nachbarin wohnt im unteren Stockwerk.



SICHERHEIT:

Eine neue Wohnungs-Sicherheitseingangstüre nach WK3 Standard wurde installiert und bietet zusätzlichen Schutz. Darüber hinaus verfügt die Tür über ein hochmodernes Schließsystem mit Mehrfachverriegelung, einem einbruchhemmenden Zylinder und einem verstärkten Türrahmen. Die Tür ist außerdem mit einem integrierten Spion und einem Schutzbeschlag ausgestattet, der Manipulationsversuche erschwert.



ENERGIE:

Ein Energieausweis für die Eigentumswohnung liegt vor. Im großzügigen Wohnzimmerbereich können Sie einen Kamin anzuschließen. Sie haben damit die Möglichkeit, das behagliche und besonders angenehme Wohnklima eines Kamins in der Wohnung zu genießen. Die Wohnung ist durchgesteckt und lässt sich daher sehr gut lüften. Die neue Vollwärmeschutz-Fassade und das begrünte Flachdach ermöglichen auch an heißen Sommertagen angenehme Raumtemperaturen.



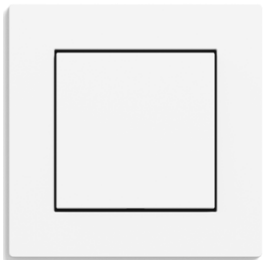
Armaturen **GROHE** »Eurodisc Cosmopolitan«

Grundsätzlich sind unsere Badezimmer mit qualitativ hochwertigen GROHE Armaturen ausgestattet. Aber natürlich können wir gerne auf Ihre individuellen Wünsche eingehen und gegen Aufpreis auch Armaturen anderer Marken installieren.



Keramiken **LAUFEN** »LAUFEN Pro«

Unsere Badezimmer sind standardmäßig mit hochwertigen Sanitärkeramiken der Marke LAUFEN ausgestattet. Selbstverständlich berücksichtigen wir auch in diesem Fall gerne Ihre individuellen Wünsche und können gegen Aufpreis Sanitärkeramiken anderer namhafter Hersteller installieren.



Schalterprogramm **GIRA** »E2« Reinweiß seidenmatt

In unseren Wohnungen sind bereits Schalterprogramme von GIRA installiert. Natürlich können Sie die Ausstattung nachträglich anpassen und erweitern. Zum Beispiel besteht die Möglichkeit, Steckdosen mit Shutter- oder USB-Spannungsversorgung zu integrieren, um den Wohnkomfort zu erhöhen und Ihren individuellen

Wir legen großen Wert darauf, dass Ihr neues Zuhause genau Ihren Vorstellungen entspricht. Daher sind wir bei der Auswahl von Armaturen und Sanitärkeramiken äußerst flexibel. Ganz gleich, ob Sie eine bestimmte Marke oder ein spezielles Design bevorzugen, wir passen uns Ihren Wünschen an und verbauen die entsprechenden Ausstattungen



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01507 Nußdorf
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 401

Letzte TZ 1733/2024
WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
385/1	GST-Fläche	9265	
	Bauf. (10)	4819	
	Bauf. (20)	27	
	Gärten (10)	4419	Hackhofergasse 9 - 11A
386/3	Sonst (10)	27	
393/1	GST-Fläche	1712	
	Bauf. (10)	973	
	Bauf. (20)	37	
	Gärten (10)	702	
400/1	Gärten (10)	2679	Nußberggasse 5
400/3	GST-Fläche	857	
	Bauf. (10)	839	
	Bauf. (20)	18	
GESAMTFLÄCHE		14540	

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
Gärten (10): Gärten (Gärten)
Sonst (19): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
***** B *****

411 ANTEIL: 196/25930
KAVOB GmbH (FN 585034w)
ADR: Josef-Kutscha-Gasse 1A/1/11, Wien 1230
a 4929/1967 Wohnungseigentum an W 22 St 3
b 4507/2023 IM RANG 2124/2023 Kaufvertrag 2023-05-24 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 2397/1952 3389/1962
DIENSTBARKEIT der Ableitung und Einmündung der Abwässer
über GSt 385/1 und 393/1 zugunsten GSt 385/2 und 386/1 EZ
944 gem Pkt VII Kaufvertrag 1952-06-24
320 auf Anteil B-LNR 411
a 4507/2023 Pfandurkunde 2023-06-09
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 500.000,-
Für Raiffeisen-Landes Steiermark AG (FN 264700s)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Immo die beste Lösung.



IMMOVOB GmbH

Josef-Kutscha-Gasse 1A/1/11 | 1230 Wien

T +43 1 865 36 31 DW 20

E office@immovob.at

www.immovob.at

