

**Leerstehend | Günstige Wohnung in der Neilreichgasse |
renovierungsbedürftig mit viel Potential**



Objektnummer: 298

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neilreichgasse 19
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 130,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	152,00 €
USt.:	15,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



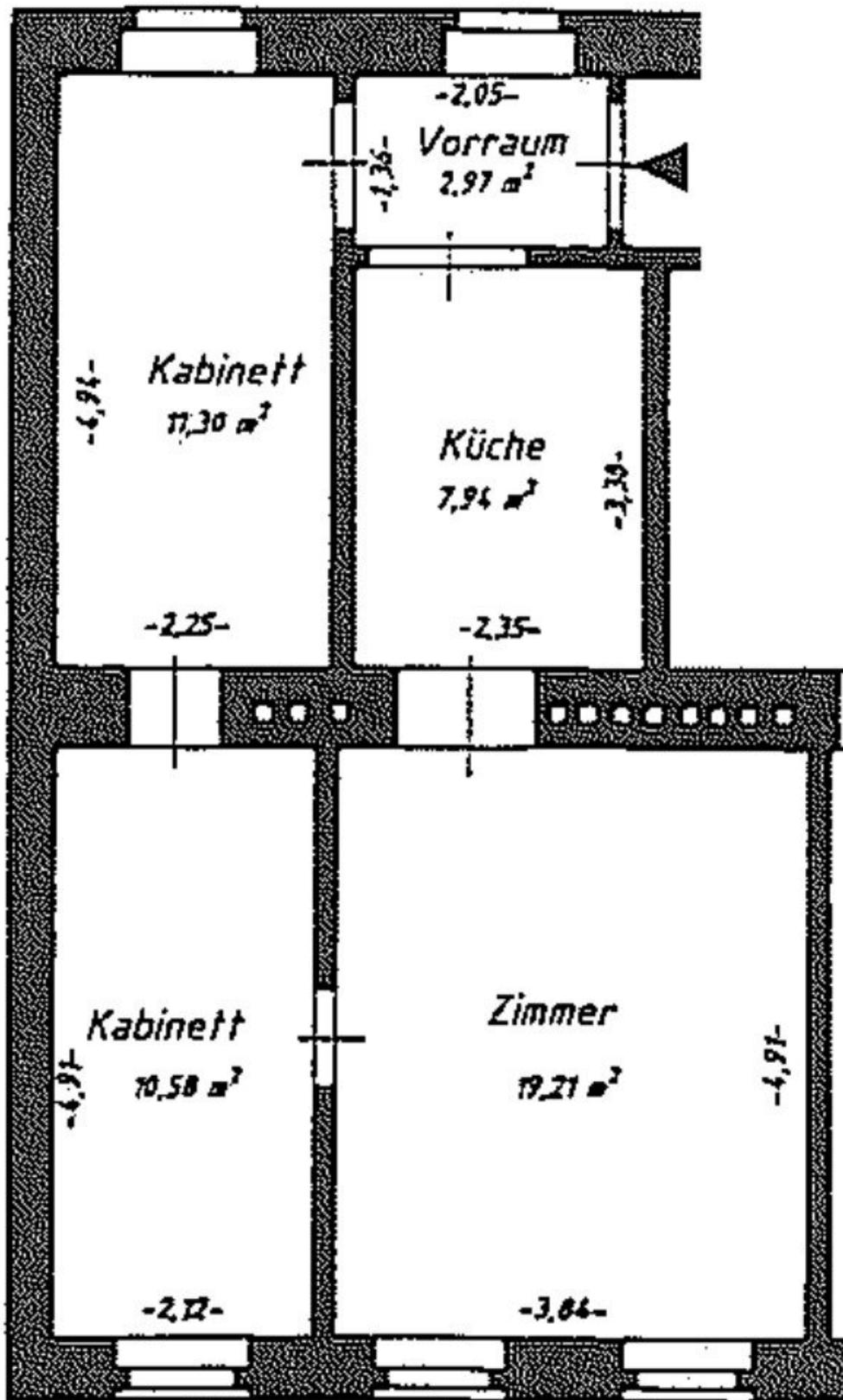
Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 650 8566764







Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet verschiedene Wohnungen in der Neilreichgasse ab sofort zum KAUF an:

Günstige und helle Wohnung mit 52 m², renovierungsbedürftig mit viel Potential

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX:

- Vorraum
- großes, helles Zimmer
- 2 separate Zimmer
- Küche

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock**. Sie ist in einem renovierungsbedürftigem Zustand, im Zuge derer jedoch die Raumaufteilung optimiert werden könnte. Aktuell besteht sie aus einem Vorraum, einer Küche mit ca. 8 m², zwei Schlafzimmern (beide ca. 11 m² groß) sowie einem großen, hellen Zimmer mit etwas mehr als 19 m².

Das Objekt wird aktuell mittels **Gas/Elektro** beheizt.

Es handelte sich ursprünglich um 2 Wohnungen, welche zusammengelegt wurden und nun im Nutzwertgutachten/Grundbuch als eine Wohnung geführt werden.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Im Haus wird aktuell ein **Dachgeschossausbau** durchgeführt. Im Zuge dessen werden auch die **Steigleitungen** erneuert und ein **Lift** eingebaut. Hinsichtlich der Nutzung des Aufzugs

muss jedoch noch eine Einigung mit den neuen Eigentümern der Dachgeschosswohnungen getroffen werden.

Sie genießen hier eine **gute öffentliche Anbindung** in die City, denn in nur ca. 13 Gehminuten sind Sie bei der **U1 Station Reumannplatz oder Keplerplatz**. Die U1 bringt sie beispielsweise in **6 Minuten zum Hauptbahnhof** oder in **unter einer Viertelstunde zum Stephansplatz** in den 1. Bezirk. Direkt ums Eck halten auch die Straßenbahnlinien 1, 6 und 18.

Ab dem Jahr 2029 wird die öffentliche Anbindung nochmals besser und mit dem U2/U5 Ausbau erhalten Sie mit der Station Gussriegelstraße einen Anschluss, der Sie **in 20 Minuten zum Rathaus** bringt.

Der 10. Bezirk selbst bietet **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale, Restaurants und Cafés** in der unmittelbaren Umgebung. Beispielsweise spazieren Sie im Sommer in einer Viertelstunde gemütlich **zum Eissalon Tichy** oder im Winter **zum schönen Amalienbad** (Schwimmhalle, Sportbecken, Kinderbecken und Sauna). Auch einige **Parks** wie der Alois-Greb-Park oder der Laubepark sind in wenigen Gehminuten zu erreichen und bieten Erholung im Grünen.

Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Ärzte...) finden sich in unmittelbarer Umgebung!

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir freuen uns darauf & stehen jederzeit für einen persönlichen Termin

oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at

bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <250m

Klinik <150m
Krankenhaus <1.175m

Kinder & Schulen

Schule <75m
Kindergarten <150m
Universität <1.225m
Höhere Schule <1.725m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <300m
Bank <350m
Post <425m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <700m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <725m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap