

## Neustiftgasse - Charmante Starterwohnung im Bieterverfahren!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/70959**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse 115A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1916
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 188,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	126,74 €
USt.:	12,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

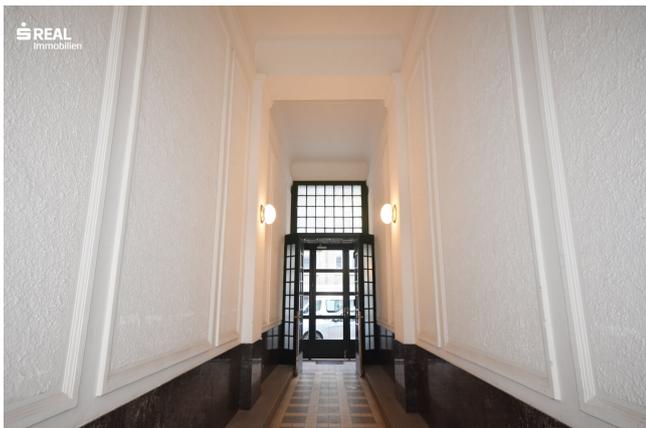
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60



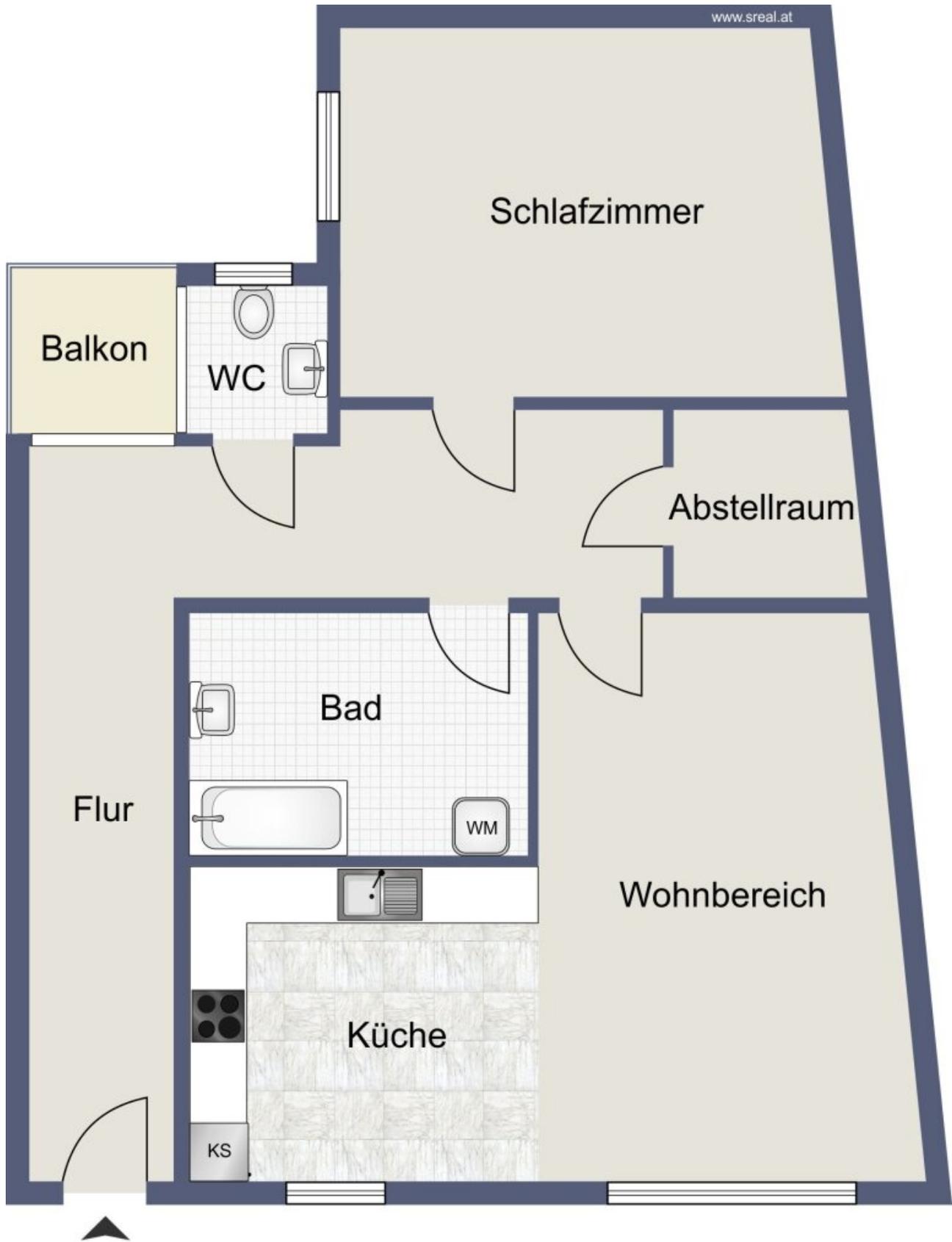




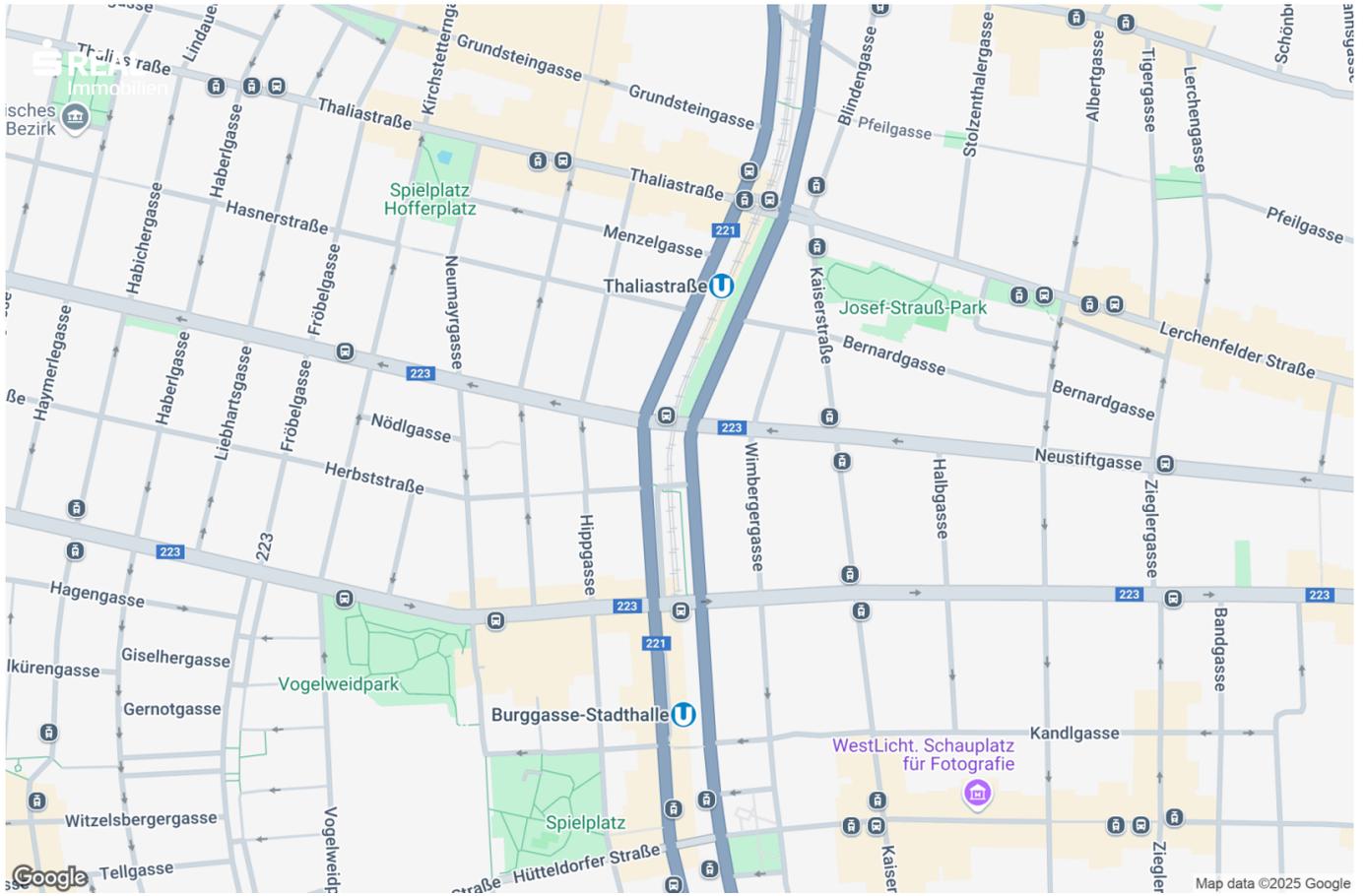








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

### B) Die Beschreibung der Immobilie

Ihr Herz schlägt für Wiener Altbau Charme? Dann liegen Sie mit dieser angebotenen, tollen 2 Zimmer Wohnung in einem stilvollen und gepflegten Altbauhaus richtig. Es erwarten Sie hohe Räume, stilvolle-Parketten und eine äußerst gefragte Wohnumgebung. Die Wohnung liegt im **Hochparterre** in einem ca. im Jahr 1916 errichteten Gebäude, ruhig gelegen in den Innenhof ausgerichtet. Ob als City Wohnung für Ihre Wienbesuche oder als Starterwohnung für Studenten oder Pärchen - die Wohnung ist ein perfekter Rückzugsort nahe der hippen Viertel in Wien.

Von den Eigentümern liebevoll gepflegt, präsentiert sich die Wohnung in einem tollen Zustand und kann ohne weitere größere Investitionen sofort bezogen werden. Intelligent gelöst ist die Einrichtung: Mittels Hochbett im Schlafzimmer und Stauraum im Eingangsbereich finden sich zusätzlich zum Abstellraum ausreichend Gelegenheiten, um Ihre Sachen unterzubringen. Die beweglichen Möbel werden vor der Übergabe noch entfernt.

Die Wohnung besticht auf ca. 61,3 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> Balkon mit ruhiger Lage in den Innenhof:

- Eingangsbereich mit Stauraum in der Decke
- separate Toilette
- Badezimmer mit Badewanne
- großzügiger Abstellraum

- Schlafzimmer mit Hochbett ca. 11 m<sup>2</sup>
- helles Wohnzimmer mit angeschlossener Einbauküche ca. 26 m<sup>2</sup>
- Abstellraum

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs:**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105770?accessKey=67cb>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Die Infrastruktur könnte kaum besser sein. Es erwarten Sie zahlreiche Cafes und Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten in der parallel verlaufenden Lerchenfeldergasse.

Sollten Sie an dieser attraktiven Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Kosten hierfür betragen 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

- **Angebotsfrist :14.07 - 15.07.2025**
- **Mindestgebot : EUR 300.000,-**
- **Sofortkauf : EUR 350.000,-**

Der Eigentümer behält sich vor, **jederzeit** ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen!

**Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein

entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <225m  
Klinik <525m  
Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <75m  
Universität <525m  
Höhere Schule <100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <625m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <600m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <425m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <425m  
Autobahnanschluss <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.