

## **Stil. Lage. Möglichkeiten | 3-Zimmer Altbau mit optimaler Raumaufteilung**



Zimmer 2

**Objektnummer: 1938**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1906
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,86
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	146,85 €
USt.:	19,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien













McGrundriss



# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Charme & Potenzial im Herzen von Neubau

Diese rund **85 m² große Altbauwohnung** im **1. Stock** eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1906 vereint klassischen Wiener Charme mit urbanem Lebensgefühl. Die **zentral begehbaren Zimmer, hohe Decken (ca. 3,20 m)** und der typische Altbaucharakter bieten ideale Voraussetzungen, um ein ganz persönliches Wohnjuwel zu schaffen.

Die Wohnung präsentiert sich derzeit in abgewohntem Zustand – bietet dafür aber **hervorragendes Potenzial**, um sie nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und echten Wert zu schaffen.

Die Lage ist unschlagbar: Im beliebten **7. Bezirk**, nur wenige Schritte zu **Burggasse** und **Neubaugasse**, mit trendigen Lokalen, Boutiquen und hervorragender Anbindung (U2 Volkstheater, Bus 48A).

### Fazit:

Ein Altbau mit Geschichte und Charakter – ideal für alle, die das Besondere lieben und ihr neues Zuhause selbst gestalten möchten.

## DAS SCHLÜSSELBRETT

- Altbau
- 1. Stock
- 3 Zimmer
- WFL.: ca. 85m²
- Raumhöhe: 3,20m
- Gasetagenheizung



- Zentral begehbare Zimmer

**Unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos** senden wir Ihnen gerne **nach schriftlicher Kontaktanfrage** zu. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap