# Im Herzen des 7. Bezirks: Neubaugasse ums Eck & perfekte Anbindung I Grüne Innenhof-Oase I Kultur, Cafés & Einkaufsmöglichkeiten vor der Tür

**Objektnummer: 15632**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

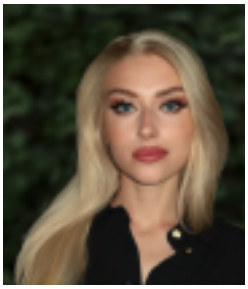
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Wohnfläche:** | 88,80 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

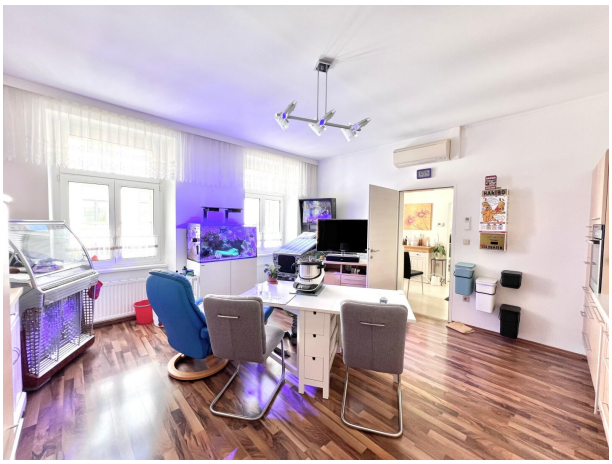


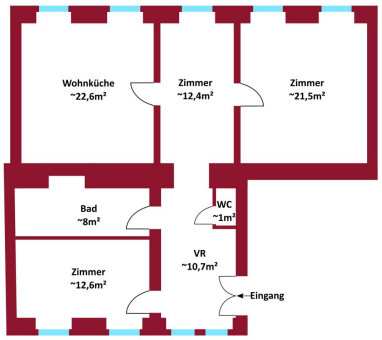
**Alexandra Frenkel**

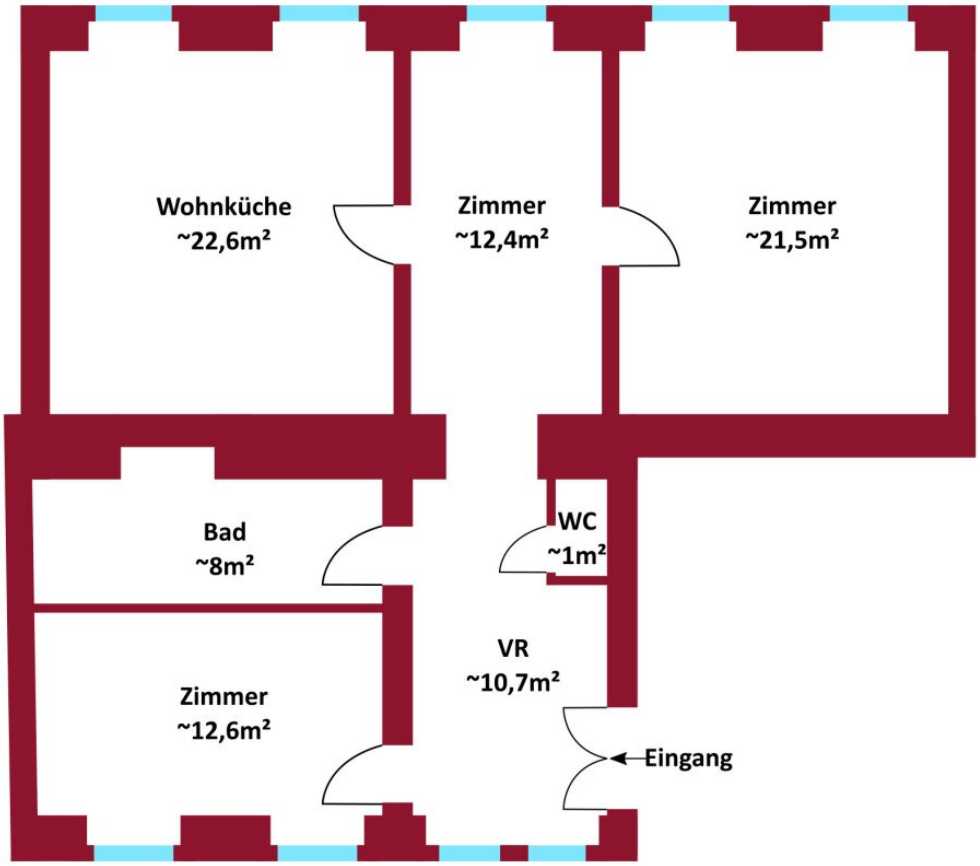
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H 0676 3769934

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




Wohnküche
~22,6m²
Zimmer
~12,4m²
Zimmer
~21,5m²
Bad
~8m²
WC
~1m²
VR
~10,7m²
Zimmer
~12,6m²
Eingang


Wohnküche
~22,6m²
Zimmer
~12,4m²
Zimmer
~21,5m²
Bad
~8m²
WC
~1m²
VR
~10,7m²
Zimmer
~12,6m²
Eingang

# Objektbeschreibung

Diese ca. **90 m²** große Wohnung punktet mit ihrer **hervorragenden Lage** nur wenige Minuten von der **Neubaugasse** entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, trendige Cafés und kulturelle Hotspots wie das **WestLicht** und der **Spittelberg** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Sommeraktion bis 15.07.2025:**

**Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumimmobilie zum Vorteilspreis – nur € 499.000,– statt € 549.000,–.**

**Ein besonderes Angebot für Sie – aber nur für kurze Zeit verfügbar!**

Die Wohnung überzeugt zudem durch eine **gute Raumaufteilung** und eine durchdachte Ausstattung. Die großzügige Küche bietet viel Platz und eignet sich ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne und Dusche** und bietet damit zusätzlichen Komfort. Dank der praktischen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung optimal für Familien oder Paare. Auch ein **Home-Office** findet hier Platz.

Ein besonderes Highlight ist der **große, begrünte Innenhof**. Wie ein kleiner Park gestaltet, bietet er Sitzgelegenheiten und Tische zum Verweilen und Entspannen und schafft eine erholsame Ruheoase mitten in der Stadt.

**Raumaufteilung:**

- Vorraum (ca. 10,7 m²)
- Wohnzimmer (ca. 21,5 m²)
- Wohnküche (ca. 22,6 m²)
- Schlafzimmer (ca. 12,6 m²)

- Zimmer (ca. 12,4 m²) ideal als Home-Office oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche (ca. 8 m²)
- Separate Toilette (ca. 1 m²)

**Ausstattung:**

- DAN-Küche
- Elektrische Außenjalousien und Fliegengitter bei den Innenhof-Fenstern
- Innenliegende Jalousien in den Wohnräumen
- Sicherheitstür mit digitalem Türspion

**Verkehrsanbindung:**

- U3 Zieglergasse ca. 500 m
- U3 Neubaugasse ca. 650 m
- Straßenbahnlinie 49 ca. 100 m
- Straßenbahnlinie 5 ca. 500 m

- Straßenbahnlinie 6, 18 ca. 750 m
- Straßenbahnlinie 46 ca. 750 m
- Buslinie 13A ca. 210 m
- Buslinie 48A ca. 400 m

**Nahversorgung:**

- Spar ca. 290 m
- Billa ca. 300 m
- Hofer ca. 300 m
- DM ca. 350 m
- Bipa ca. 400 m
- Lidl ca. 500 m

**Bildung:**

- Städtischer Kindergarten ca. 220 m
- Mittelschule ca. 190 m

- Musikgymnasium Wien ca. 650 m

**Medizin:**

- Apotheke ca. 210 m
- Medizinisch-diagnostisches Labor ca. 97 m
- Hausarzt ca. 100 m
- Tierarzt  ca. 550 m

**Umgebung:**

- Magistratisches Bezirksamt für den 6. und 7. Bezirk ca. 130 m
- Theater ca. 190 m
- Westlicht ca. 350 m
- Postfiliale ca. 500 m,
- Mariahilferstraße ca. 500 m
- Neubaugasse ca. 210 m

- Spittelberg ca. 700 m
- Haus des Meeres ca. 900 m

**Kosten:**

**Vorschau 2025:**

Betriebskosten € 108,49  (10% USt)

Rep.Rücklage € 63,44 (0% USt)

Netto gesamt € 171,93

10% USt € 10,85

**Summe € 182,78**

Der Kaufpreis beträgt **€ 499.000,--**

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34  zur Verfügung.**

**www.ringsmuth-immobilien.at**

**Irrtum und Änderungen vorbehalten!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap