

**Neu - Frisch saniert am 2.Stock! Ein MUST HAVE!  
Absolute Hof-Ruhelage mit Blick ins Grüne! Traumhaft  
schönes Altbauhaus + Bestlage in 1030 Wien! Klassische  
Altbauwohnung!**



**Objektnummer: 283606**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1913
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 99,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,91
Kaufpreis:	475.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.661,56 €
Betriebskosten:	137,00 €
USt.:	13,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

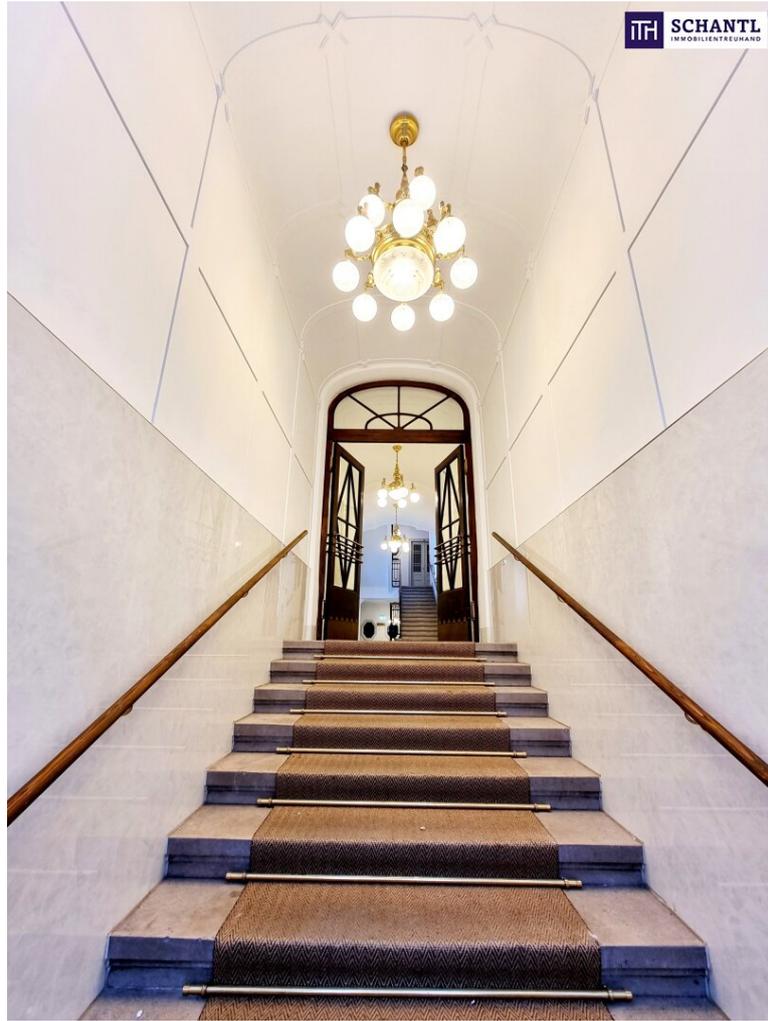
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

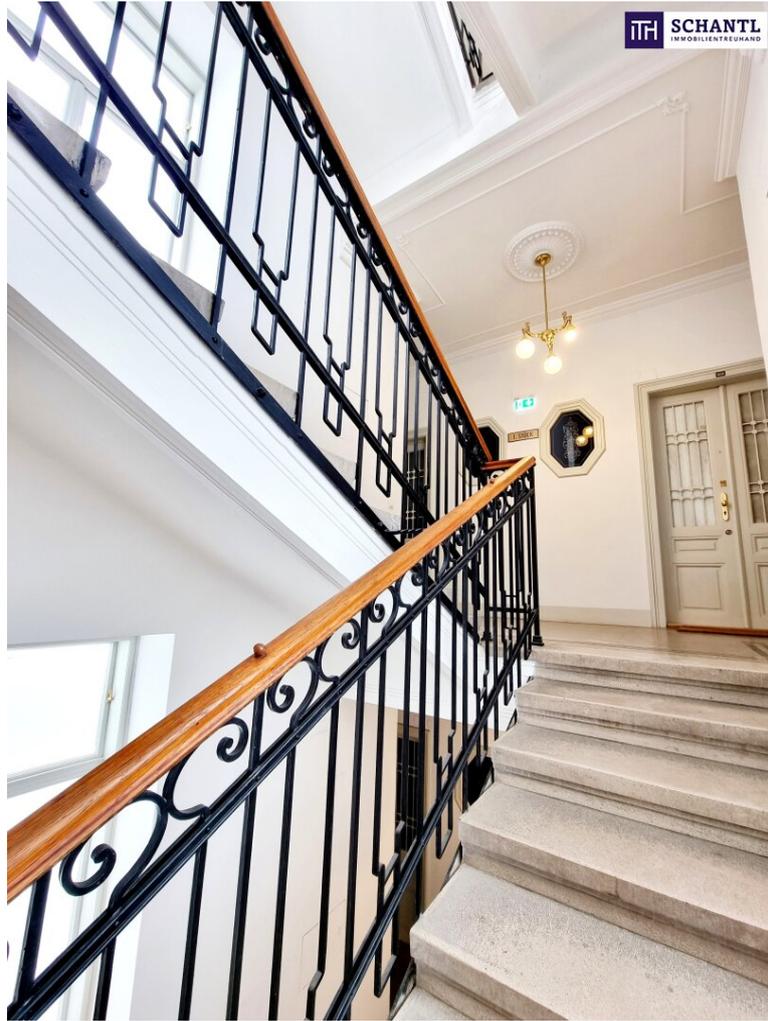
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

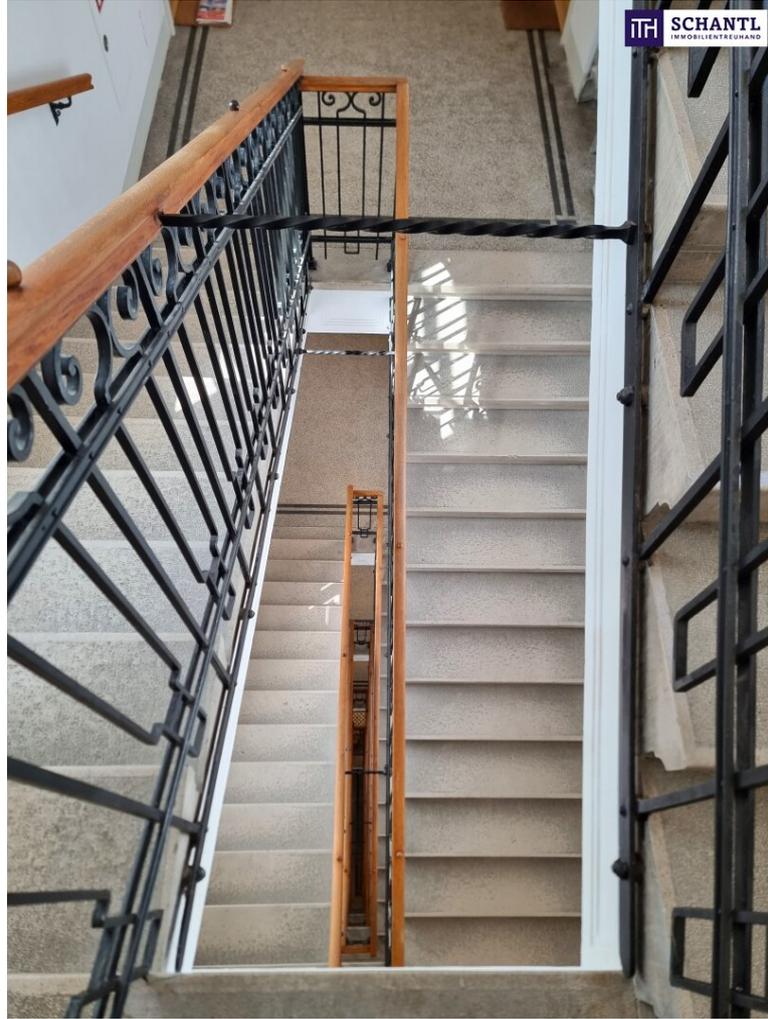


termin zur

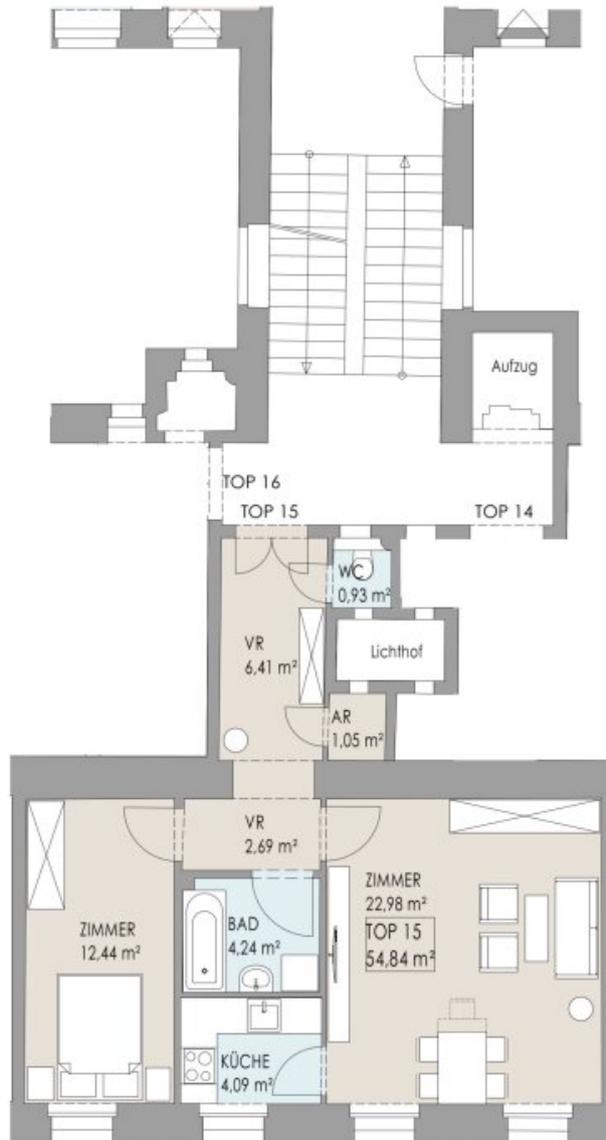












GARTEN

1. OBERGESCHOSS

TOP 15  
WOHNFLÄCHE 54,84 m<sup>2</sup>



GARTEN  
LAGEPLAN 1/500

## Objektbeschreibung

**Neu - Frisch saniert am 2.Stock! Ein MUST HAVE! Absolute Hof-Ruhelage mit Blick ins Grüne! Traumhaft schönes Altbauhaus + Bestlage in 1030 Wien! Klassische Altbauwohnung!**

**Altbauliebe auf den ersten Blick!**

**Aktuell wird diese schöne, klassische Altbauwohnung saniert und lässt Ihr Herz höher schlagen...**

**Mehrere Wohnungen verfügbar - wir zeigen Ihnen gerne alle Einheiten!**

**Balkon-Anbau möglich!**

Ihre neue Wohnung in kompletter Hof-Ruhelage wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein kuschliges und super ruhiges Schlafzimmer sowie ein großes Wohn-Esszimmer mit Blick ins Grüne und leicht abgeteilter Küche.

An den Decken wird es einen wunderschönen Stuck geben!

**Aktuell wird die Wohnung saniert!**

Worauf warten Sie? Bei so einem traumhaft schönen und rundum renovierten Altbauhaus macht Heimkommen jeden Tag auf´s neue Spaß...

Wohnfläche: ca. 54,84m<sup>2</sup> + Kellerabteil + Balkon-Anbau möglich (muss selbst organisiert/bezahlt werden)

Kaufpreis: € 475.000.-

Bezug: Juni 2025

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 18, TOP 31, TOP10**

Schauen Sie sich das an! Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap