AUGUST-AKTION: City-Altbau mit Charme – 1-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock

Objektnummer: 1885/48

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1929
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m²
Nutzfläche:	28,00 m²
Gesamtfläche:	28,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	69,15 €
USt.:	8,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERT GmbH

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

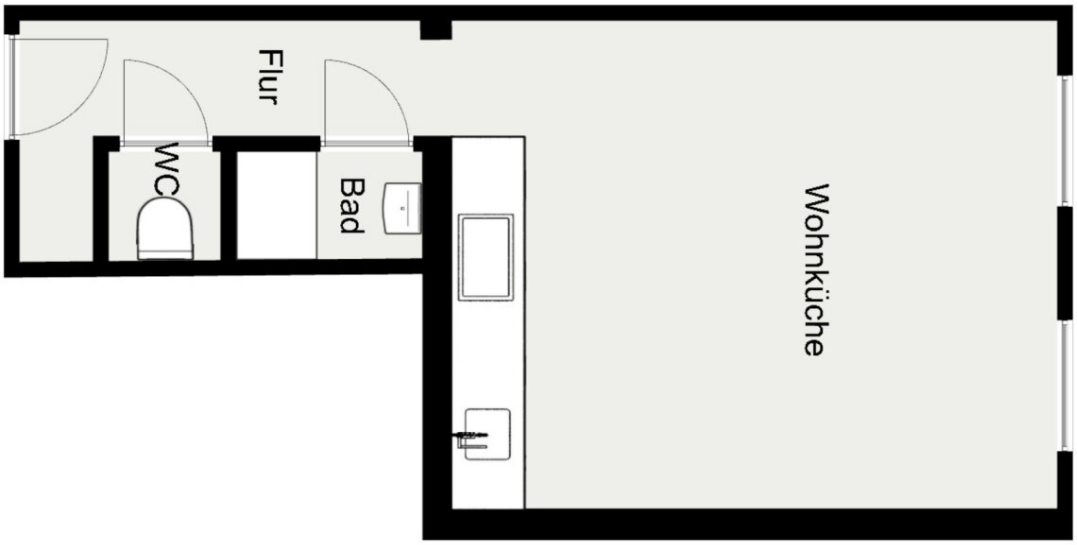
TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien



TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Diese **modernisierte 1-Zimmer-Wohnung in der Neustiftgasse 122** im beliebten **7. Wiener Gemeindebezirk**bietet auf ca. **28 m² Wohnfläche** alles, was man für ein urbanes, unkompliziertes Leben braucht: eine erhabene Lage im **4. Liftstock**, charmanten Altbauflair und ein funktional gestaltetes Raumkonzept.

Ob als erstes Eigentum, als pied-à-terre in Wien oder als Rückzugsort mit Stil – diese Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Studierende oder Wochenpendler**, die Wert auf Qualität, Lage und einen durchdachten Grundriss legen.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".

Raumaufteilung:

- Wohn-/Schlafbereich mit integrierter Küchenzeile
- Separates Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Vorraum mit Stauraum

Ausstattung:

- **Modernisierte Altbauwohnung** mit klarer Raumstruktur
- **Effiziente** Infrarot-Heizung
- **Separates Bad und WC** – selten in dieser Größenkategorie
- **Möbliert** – inkl. Küche, Bett, Tisch, Stauraum
- **Isolierverglaste Schallschutzfenster** – für ruhiges Wohnen trotz Lage beim Gürtel

- Lift im Haus
- Gepflegter Zustand, sofort beziehbar
- Westseitige Ausrichtung – angenehm hell in den Abendstunden
- Raumhöhe über 3 Meter

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der **Neustiftgasse**, direkt am Gürtel – jedoch hofseitig und mit **modernen Schallschutzfenstern**, die den Lärm nahezu vollständig ausblenden. Das macht sie zu einem **ruhigen Rückzugsort mitten im 7. Bezirk**, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen.

- **U-Bahnlinie U6 (Thaliastraße), Straßenbahnlinie 5 & 46** und **Bus 48A** nur wenige Schritte entfernt
- **Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants** in unmittelbarer Umgebung
- In Gehweite zur **Mariahilfer Straße**, zum **MuseumsQuartier** und zur **Lerchenfelder Straße**
- Perfekte Anbindung in alle Richtungen – auch ideal für Pendler

Diese Lage ist besonders für junge Menschen und Stadtliebhaber interessant, die **urbanes Leben, Kultur, Kulinarik und gute Erreichbarkeit** schätzen.

Für Eigennutzer mit Weitblick:

Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig** und bietet durch ihre solide Substanz, die durchdachte Ausstattung und die zentrale Lage eine ausgezeichnete **langfristige Perspektive**. Gerade in **etablierten Bezirken wie Neubau** sind **Wertstabilität und Entwicklungspotenzial** besonders hoch – das macht die Wohnung auch für zukunftsorientierte Eigennutzer attraktiv.

Kosten:

Kaufpreis Wohnung: EUR 159.900,-

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie smartes und urbanes Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen von Wien aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter **+43 664 462 1792** oder schriftlich unter **office@treuwert.at** - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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