Altbaujuwel im Herzen von Wieden | 108 m² | 3 Zimmer

Objektnummer: 1445

Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Große Neugasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,48 m²
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,58 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	698.000,00 €
Betriebskosten:	280,66 €
USt.:	28,07 €

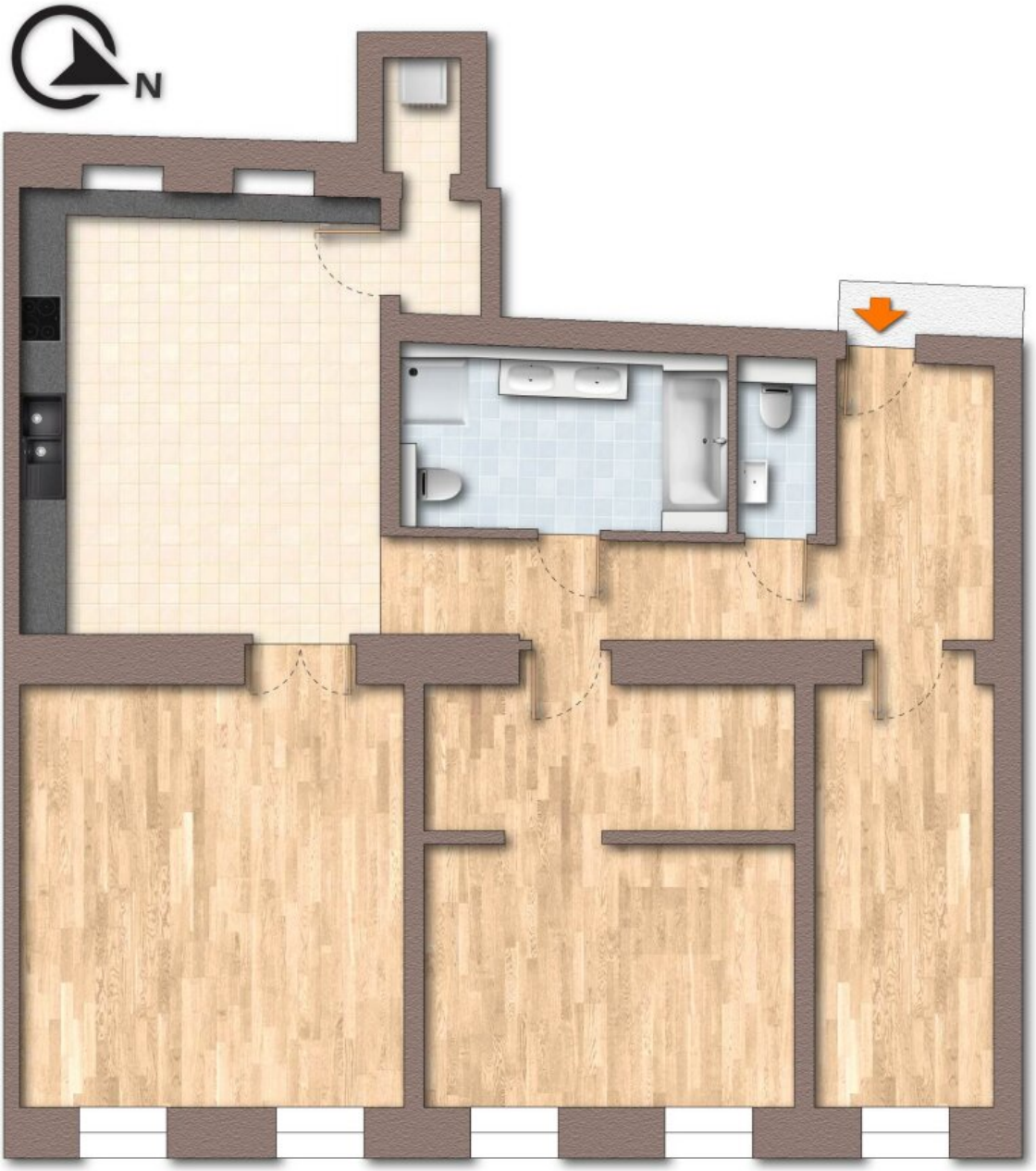
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien



BÜRO 22
Immobilienvermittlung neu er leben

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Generalsanierter Altbau (2018) in 4. Bezirk Toplage, unmittelbar bei der Wiedner Hauptstraße
- Rund 108 m², 3 Zimmer, große Extraküche, Bad mit Wanne & Dusche, Schrankraum, WC, Abstellraum
- Lage im Erdgeschoß, sehr hochwertige Ausstattung und Oberflächen, neuwertiger Zustand
- Perfekte Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinien 1 & 62, Badner Bahn, Bus 13A, U1 Taubstummengasse
- Betriebskosten p.m. EUR 308,73 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 80,56
- Virtueller Rundgang unter https://my.matterport.com/show/?m=9uQBYMfhzeU

Die **ausführliche Beschreibung**

Das 2018 **generalsanierte Gründerzeithaus** in der Großen Neugasse – mitsamt Dachaufstockung und umfassender Erneuerung der Allgemeinbereiche – präsentiert sich heute in hervorragendem Zustand. Das Gebäude verfügt über einen Lift, einen zentralen Müllraum sowie einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Die **zum Verkauf stehende Wohnung** überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, edle Materialien und ein durchgehend stimmiges, hochwertiges Wohnambiente – mit Charakter, Stil und dem gewissen Etwas. Auf rund 108 m² Wohnfläche bietet sie drei gut geschnittene Zimmer, eine Extraküche mit hochwertiger Tischler-Einbauküche samt Geräten, ein elegantes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC, ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Das geräumige Vorzimmer bietet Platz für Garderobe, dem Schlafzimmer vorgelagert befindet sich ein begehbarer Schrankraum – funktional und stilvoll zugleich. Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und zeitlos, Materialien, Farben und Proportionen greifen harmonisch

ineinander. Ein besonderes Plus ist der Zugang zur allgemeinen Terrasse im ruhigen Innenhof – ideal zum Durchatmen oder für einen gemütlichen Kaffee.

Die Große Neugasse liegt **in einem der begehrtesten Wohnviertel des 4. Bezirks**, nahe Wiedner Hauptstraße und Margaretenstraße. Die Umgebung ist geprägt von klassischer Wiener Bausubstanz, gepflegten Straßenzügen und einer gewachsenen Infrastruktur. Cafés, Restaurants, Nahversorger und Schulen finden sich in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahnlinien 1 und 62, die Badner Bahn sowie der Bus 13A bringen Sie rasch ins Zentrum oder zum Hauptbahnhof, die U1-Station Taubstummengasse ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Karlsplatz, Naschmarkt oder Staatsoper liegen quasi vor der Haustüre – urbanes Lebensgefühl pur.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <100m
Klinik <375m
Krankenhaus <475m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <50m
Universität <225m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <250m
Polizei <550m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <400m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap