

Neustiftgasse | Attraktive 3,5 Zimmer Altbauwohnung mit Balkon | Innenhoflage



Attraktive 3,5 Zimmer Altbauwohnung mit Balkon | Innenhoflage

Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

Neustiftgasse

Objektnummer: 6013/1082

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1862
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,44 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	589.000,00 €
Betriebskosten:	237,87 €
USt.:	23,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien



Zimmer
3,5



Bäder
1



WC
1

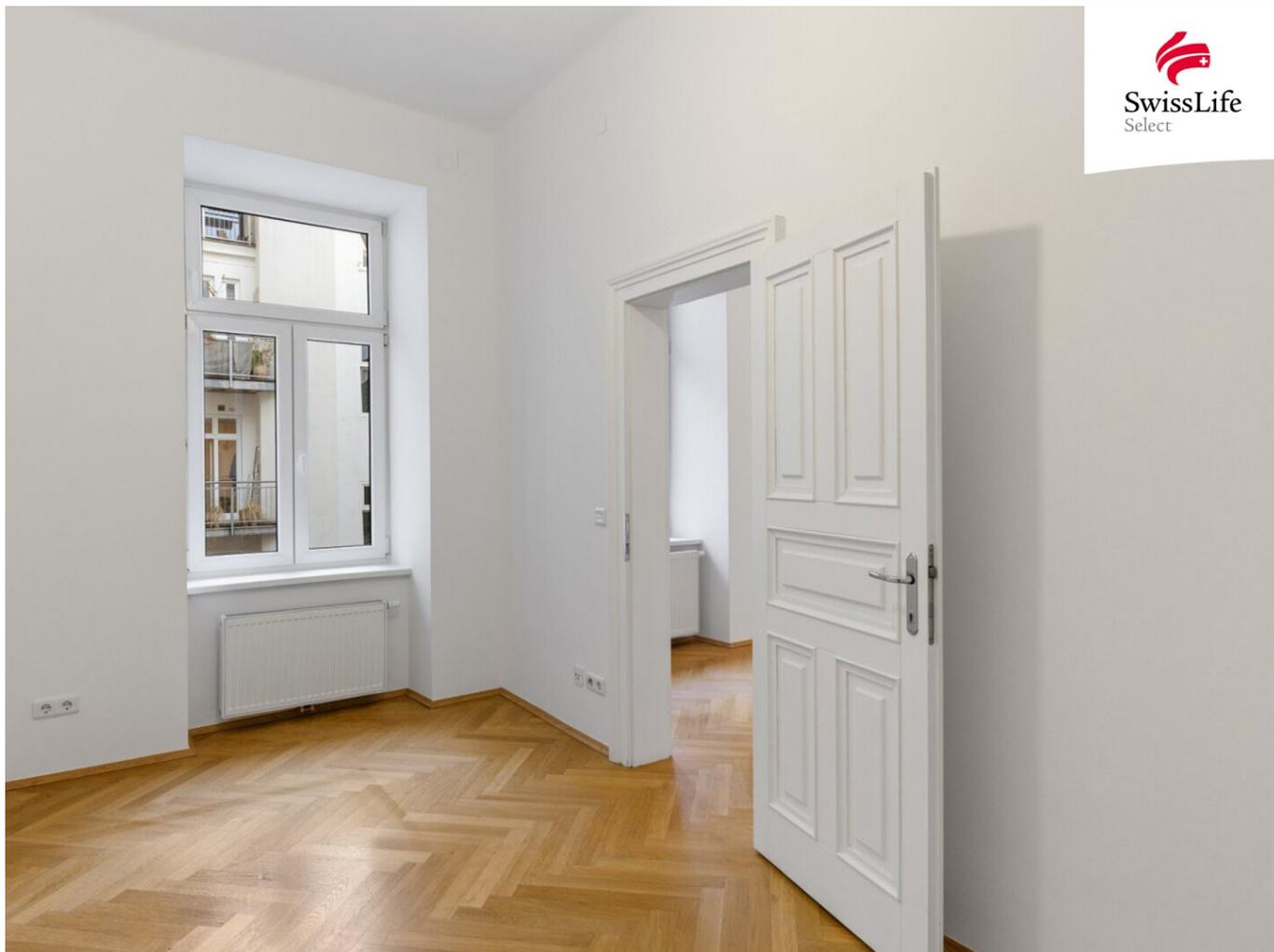


Freiflächen
ca. 7 m²



Fläche
ca. 80 m²







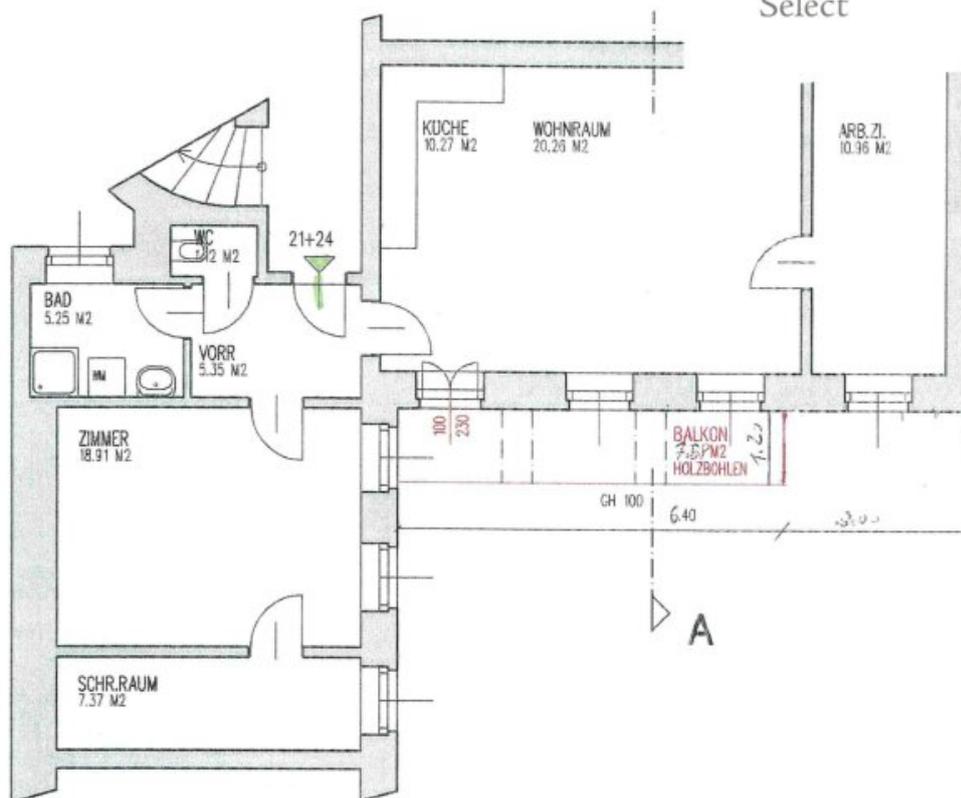


Ansprechpartnerin
Belinda Pöll

belinda.poell@swisslife-select.at
+43 676 3207623



SwissLife
Select



GRUNDRISS 2. OG

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause | Traumhaftes Wohnen auf ca. 80 m²

Diese attraktive Immobilie bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Die charmante 3,5 Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon befindet sich im ruhig gelegenen Hintergebäude eines gepflegten klassischen Wiener Altbaus, welcher 1862 errichtet wurde.

Die Wohnung liegt im 2. Stock. Mit dem Lift gelangen Sie bequem in den Halbstock, ein paar Stufen sind jeweils zum Lift als auch bis zur Wohnung zu gehen. Sie ist südseitig sowie innenhofseitig ausgerichtet, wurde vor ca. 10 Jahren komplett renoviert und präsentiert sich in modernem Zustand.

Die Wohnfläche umfasst ca. 80 m² und es erwartet Sie eine optimale Raumaufteilung:

Wohn-Essraum mit integrierter Küche | ca. 30,53 m²

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen und die Balkontüre schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die extravagante Küche im schwarzen Hochglanzdesign ist harmonisch in den Raum integriert und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Balkon

Der Balkon ist ca. 7 m² groß, süd- und innenhofseitig ausgerichtet und ist direkt vom Wohn-Esszimmer aus begehbar.

Zwei weitere Zimmer | ca. 11 m² | ca. 19 m² + ca. 7,37 m² begehbare Garderobe

Die restliche Wohnfläche verteilt sich auf zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Angrenzend an das größere Zimmer befindet sich ein zusätzlicher Raum, der sich ideal als begehbare Garderobe oder Abstellraum eignet.

Modernes Bad mit Tageslicht

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für natürliches Tageslicht.

Toilette im Eingangsbereich

Eine separate Toilette mit Handwaschbecken befindet sich im Eingangsbereich.

Die Wohnung wurde 2015 umfassend und hochwertig renoviert. Dabei wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Austausch sämtlicher Fenster durch moderne Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Verlegung neuer Parkettböden in allen Wohnräumen und Einbau neuer Innentüren
- Kompletterneuerung von Küche, Badezimmer und Toilette
- Erneuerung sämtlicher Elektro- und Wasserinstallationen sowie der Heizung
- Erst kürzlich wurde eine neue Gastherme eingebaut

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap