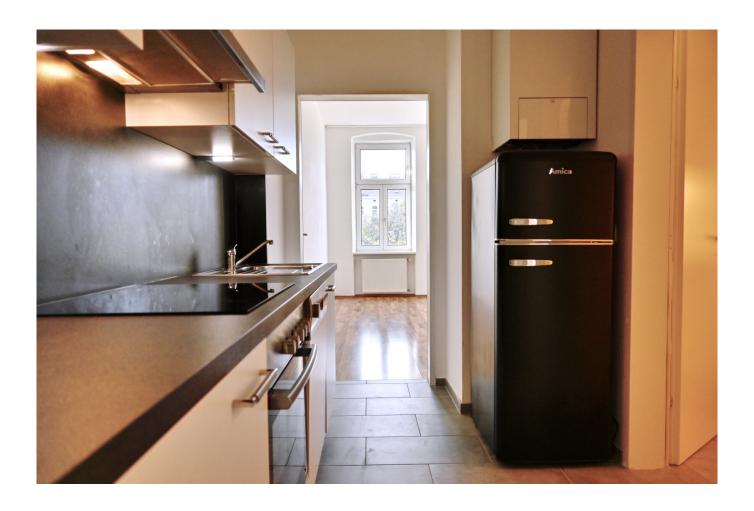
# Klassisch wohnen, modern nutzen - Sanierte Eigentumswohnung ideal für Kurzzeitvermietung



Objektnummer: 6891/303

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich

1070 Wien, Neubau

1929 Altbau 32,63 m<sup>2</sup>

1

1

D 111,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

F 3,46

219.500,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Michael Ullrich**

ullrich-immo GmbH Kirchenstraße 4 2070 Retz

T 06644609100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



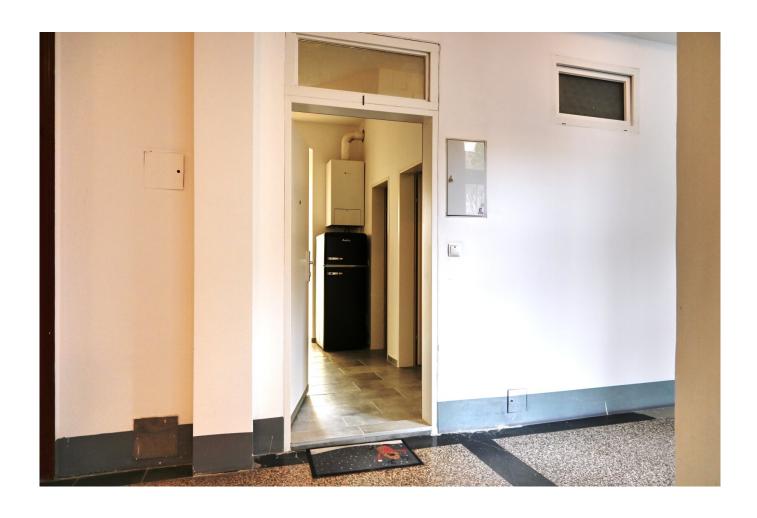
























## **Objektbeschreibung**

## Eigentumswohnung, ca. 33 m² Wohnfläche, 1 Zimmer – 1070 Wien, Neustiftgasse

Diese kompakte Eigentumswohnung liegt im klassischen Wiener Altbau aus ca. 1929 in der Neustiftgasse im 7. Bezirk. Die Raumaufteilung mit separater Küche/Vorraum und einem großzügigen Wohn-/Schlafzimmer eignet sich besonders für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen schätzen.

#### **Eckdaten**

• Wohnfläche: ca. 33 m²

• Zimmer: 1

• Heizung: Gasetagenheizung

• Baujahr: ca. 1929

• Aufzug vorhanden

#### Raumaufteilung

• Küche/Vorzimmer - ca. 6 m²

• Wohnzimmer/Schlafzimmer – ca. 18 m²

• Badezimmer mit WC - ca. 3 m<sup>2</sup>

Abstellraum – ca. 3 m²

#### Außenbereich

• Innenhof mit überdachter Abstellfläche für Fahrräder

#### **Ausstattung & Komfort**

- Gasetagenheizung
- Einbauküche voll ausgestattet, samt Waschmaschine
- · Kellerabteil nicht vorhanden
- Aufzug

#### Lage & Anbindung

Die Wohnung befindet sich in der Neustiftgasse im 7. Wiener Gemeindebezirk, in einem lebendigen, urbanen Umfeld zwischen Kaiserstraße und Lerchenfelder Gürtel. Die Lage bietet eine gute Anbindung in alle Richtungen und eine wachsende Nachfrage durch die Nähe zu hippen Vierteln wie Neubau und Josefstadt. Zahlreiche Nahversorger, Lokale und kleine Geschäfte prägen das authentische Wiener Stadtbild. Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 5, Buslinie 48A sowie U6 Thaliastraße und U3 Neubaugasse in erreichbarer Distanz) gewährleisten eine rasche Verbindung in die Innenstadt.

#### Infrastruktur

- Nahversorgung: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte im direkten Umfeld
- Bildung: Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen im Bezirk Neubau
- Verkehrsanbindung: Sehr gute öffentliche Anbindung über U6, sowie Straßenbahnlinie
  5- und Buslinie 48A
- Gastronomie: Zahlreiche Restaurants, Cafés und traditionelle Wiener Lokale

#### **Preise & Details**

Kaufpreis: EUR 219.500,-

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

#### 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 < 500 m

#### 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