

**Sehr ruhige 3-Zimmer DG Wohnung, direkt an der
Neubaugasse!**



Objektnummer: 2055-4

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse 53
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,35 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Kaufpreis:	842.000,00 €
Betriebskosten:	152,12 €
USt.:	15,21 €

Ihr Ansprechpartner



Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55
H +43 (0) 664/184 30 42
F +43 (0)1 504 50 10

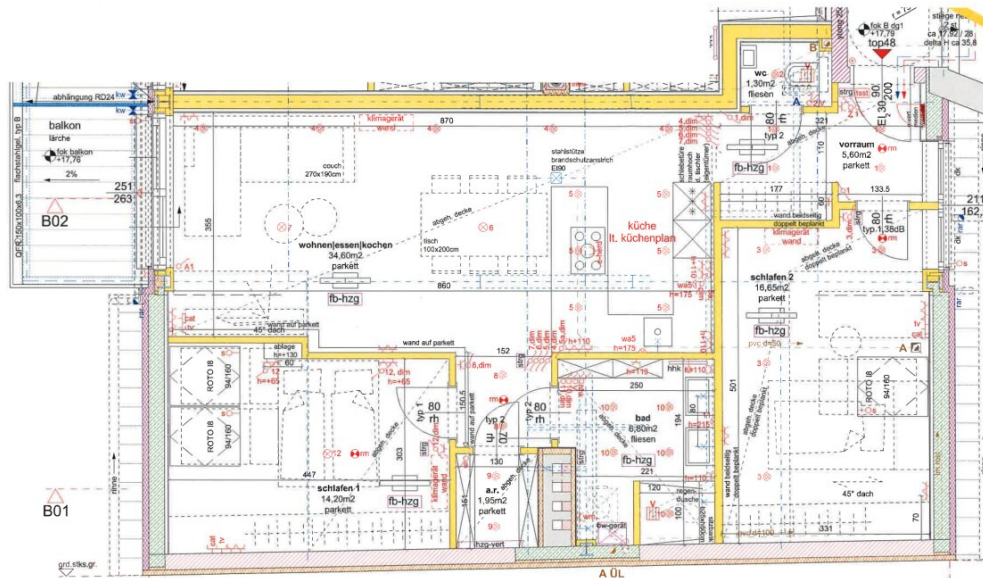












oberflächen / fußböden:

wc | bad
boden: fliesen florim, flor gres,
industrial, ivory, 60x30cm
wand: fliesen florim, flor gres,
industrial, ivory, 60x30cm
+7cm sockel wo erforderlich

vorraum

boden: lnd eiche, oberfläche eiche natur,
gebürstet und natur geölt
sockelleiste passend zu parkett

schlafen 1 | schrankraum
boden: lnd eiche, oberfläche eiche natur,
gebürstet und natur geölt
sockelleiste passend zu parkett

wohnen/essen/kochen | arbeiten/gäste
boden: lnd eiche, oberfläche eiche natur,
gebürstet und natur geölt
sockelleiste passend zu parkett

terrasse:

boden: lärchenholz

deckenspots standard,
quadratisch, chrom
gebürstet
dimmer led-t8-lsg
z-zentralschalter
alles aus

Innentür typ 1
weiß, 80cm, flächenbündig,
außenbündig, nach innen öffnend
Innentür typ 2
weiß, 70 bzw. 80cm, flächenbündig,
außenbündig, nach außen öffnend

ausbauplan 1070, neubaugasse 53

top 48 grundriss

datum 28-05-2018
mufatlab 1:50
plannr. 20180529_neu_ap_e_top 48

datum	index	korrektur
26.05.18	A	zwischenwand durchstichbohrer, profilieren wasserdichten sanitäre ausstattung
04.06.18	B	parkett: kücheninstallation; elektr. spoth
19.06.18	C	küchen: innenputz; schlafzimmer 2: elektr. baden

plan freigegeben vordruckt:

datum:

GASSNER & PARTNER
GRAPHISCHES DESIGN
A-1050 WIEN, OBERE AUGTURG 20-24
TEL. 01 (0) 47 11 11 FAX 01 (0) 47 11 12
OFFICE@GASSNER-PARTNER.AT

Objektbeschreibung

Lage:

Die 2018 erbaute DG Wohnung liegt direkt in der beliebten Begegnungszone Neubaugasse, nicht unweit der Westbahnstraße und in Gelnähe zum Spittelberg, dem MQ und der Mariahilferstraße.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr. Auch Freunde der Beisel-Szene kommen mit dem üppigen Angebot nicht zu kurz!

Die Linie 13 hält ebenfalls in der Nähe und bringt einem bei Bedarf in ca. 2 Fahrminuten Bedarf bequem zur U3 Neubaugasse. Ein Parkhaus gibt es in ca. 100m Entfernung.

Objekt:

Die kaum benutzte Wohnung liegt im ersten DG des Hauses und ist zu beiden Seiten in einen ruhigen Innenhof hinein orientiert. Sie ist 81,35m² groß und besteht aus drei Zimmer. Einem größeren Wohn-Essbereich mit einer schönen Maßküche und Miele Geräten, sowie einem Schlafzimmer mit hochwertigen Einbaukästen, und einem zweiten, kleineren Schlaf- oder Gästezimmer auf der Ostseite.

Die Zwischenwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer wäre übrigens bei Bedarf jederzeit, ohne viel Aufwand entfernbar und könnte die Wohnung auch auf eine 2-Zimmerwohnung, mit einem sehr großen Wohn-Essbereich verwandelt werden.

Weiter vorhanden ist ein schönes, großes Duschbad, ebenfalls mit Maßmöbel ausgestattet und ein praktischer Abstellraum.

Das Haus wurde innen und außen komplett saniert.

Die weiteren Ausstattungsmerkmale sind:

- Klimaanlage in jedem Zimmer
- Elektrisch bedienbare Außenfenster
- Schrägflächenfenster schließen autom. bei Regen

- Zusätzlich innenliegende Plisee*‘s
- Zentralschalter bei Eingangstüre für alle Leuchten (Incl. Ventilatoren im Bad und WC)
- Alle Leuchten dimmbar
- Innentüren raumhoch
- Überall Maßmöbelausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Trockener Keller mit ca. 4m²

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <150m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <350m

Universität <400m

Höhere Schule <475m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <325m

Post <450m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap