

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



**Objektnummer: 2055-4**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand  
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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	842.000,00 €
Betriebskosten:	152,12 €
USt.:	15,21 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Johannes M. Pokorny**

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand 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



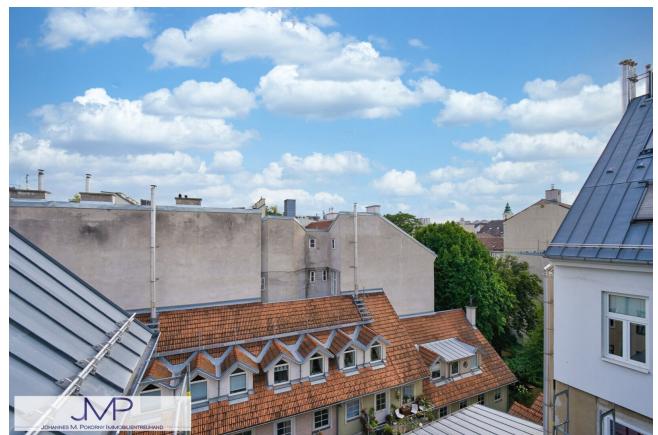
**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND







**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



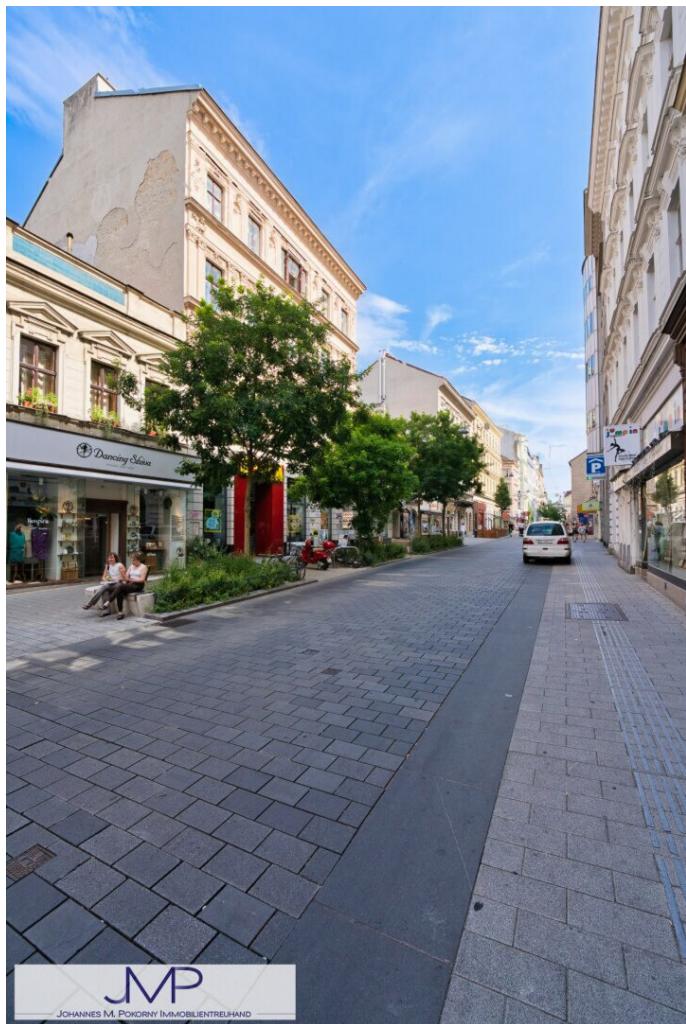
**JMP**

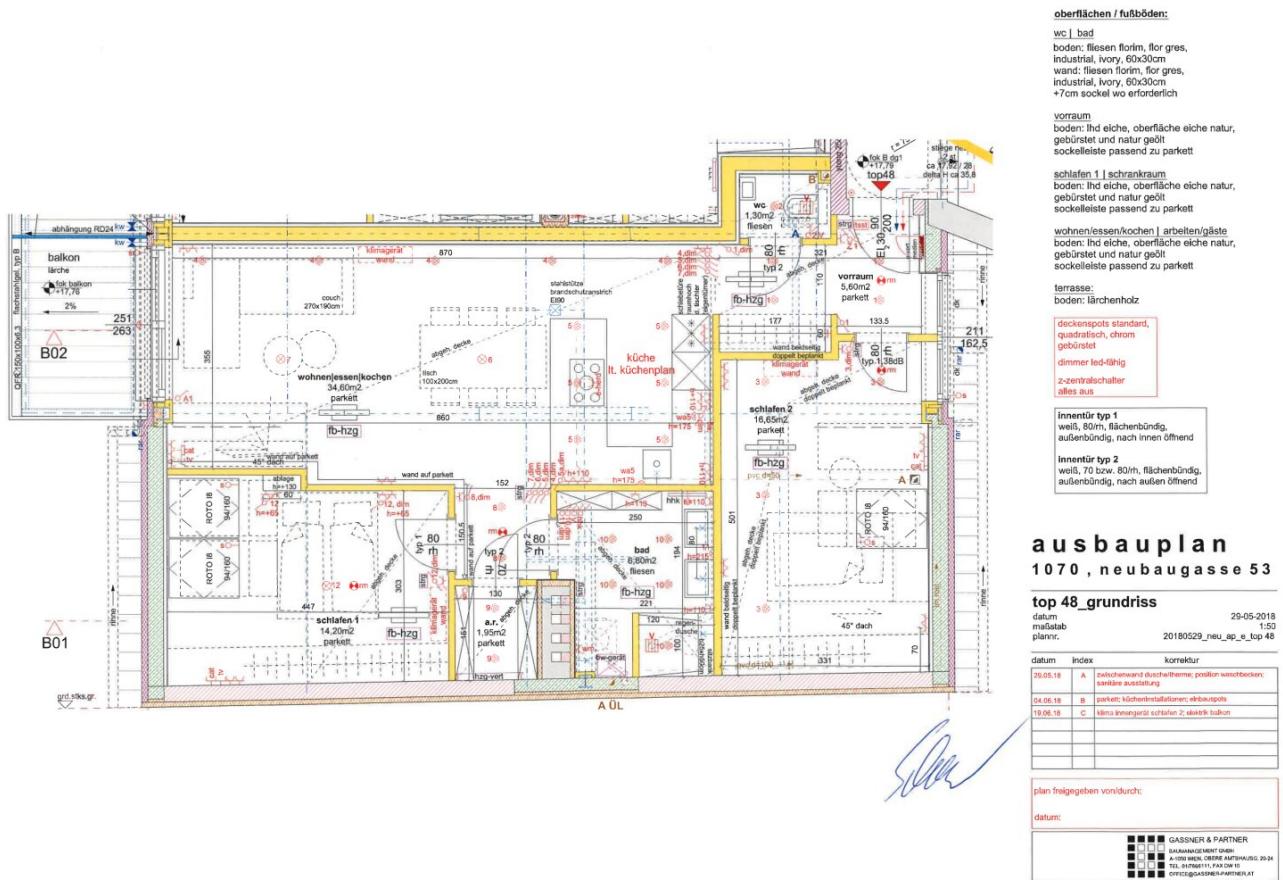
JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND

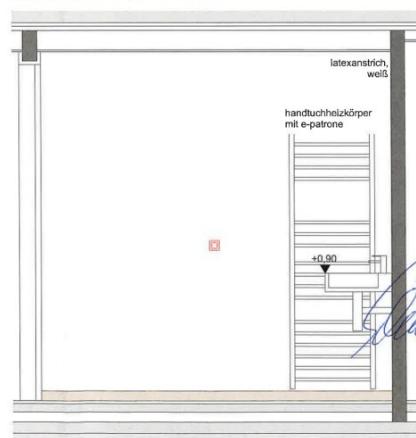
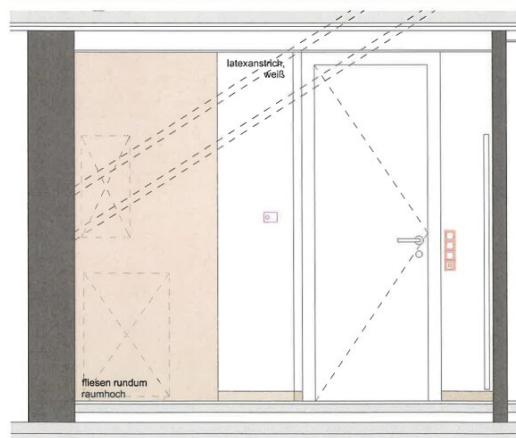
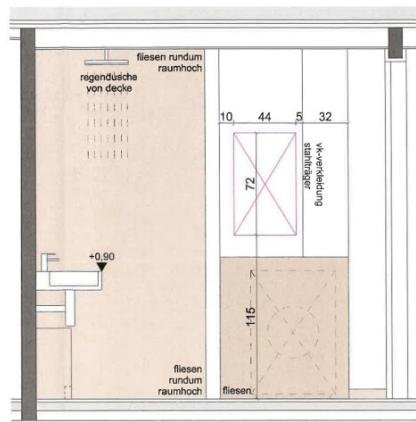
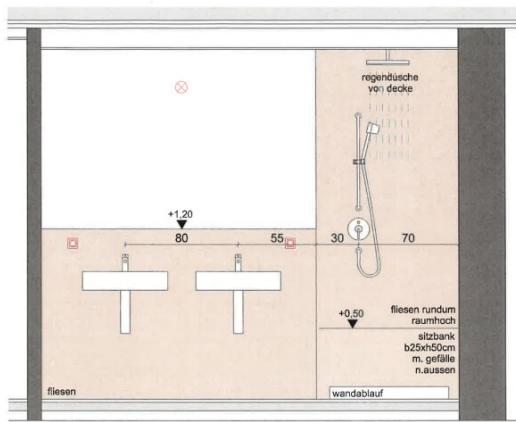


**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND







die sanitärausstattung im plan ist symbolisch gezeichnet - es zählen die textliche beschreibung und die bau- und ausstattungsbeschreibung

#### ausstattung wc

hängeklosett laufen pro tiefspüler, ausladung 53cm;  
wc-sitz laufen pro wc-sitz absenk-automatik;  
drückknopf gewicht signum 0 für 2 mengen, weiß  
handwaschbecken laufen pro 36/25;  
2xeinhandmischer kludi bozz, oberfläche chrom

#### ausstattung bad

dusche:  
unterputz einhebel-brusemischer kludi bozz, oberfläche chrom,  
handbrause hangrohr raindance s 120 3jet ecosmart axor mit brausestangenset;  
regenbrause kludi aq-a Ø245mm; wandrelaunch gebert duofix

waschtisch:  
2xwaschtisch catalano zero 60/50/19 1-loch, 2xeinhandmischer saphir, hoch, oberfläche chrom

handtuchheizkörper:  
centra h/b:1860/600mm, mittelanschluß, weiß mit e-patrone

### a u s b a u p l a n 1070 , neubaugasse 53

#### top 48\_ansichten bad

29-05-2018

1:50

20180529\_neu\_ap\_e\_top 48

datum	index	korrektur
29.05.18	A	zwischenwand dusche/therme, position waschbecken; sanitäre ausstattung

plan freigegeben von/durch:

datum:

# Objektbeschreibung

## Lage:

Die 2018 erbaute DG Wohnung liegt direkt in der beliebten Begegnungszone Neubaugasse, nicht unweit der Westbahnstraße und in Gehnähe 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 81,35m<sup>2</sup> groß und besteht aus drei Zimmer. Einem größeren Wohn-Essbereich mit einer schönen Maßküche und Miele Geräten, sowie einem Schlafzimmer mit hochwertigen Einbauküsten, und einem zweiten, kleineren Schlaf- oder Gästezimmer auf der Ostseite.

Die Zwischenwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer wäre übrigens bei Bedarf jederzeit, ohne viel Aufwand entfernbare 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
- Schräglächenfenster 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. 4m<sup>2</sup>

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