# 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:2018Zustand:GepflegtMöbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:81,35 m²

 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**



#### **Romeo Graf**

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

H +43 (0) 680 446 20 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















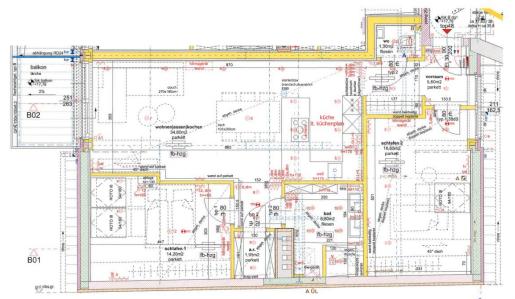












#### oberflächen / fußböden:

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

vorraum boden: Ihd eiche, oberfläche eiche natur gebürstet und natur geölt

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

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

terrasse:

deckenspots standard, quadratisch, chrom gebürstet dimmer led-fähig z-zentralschalter

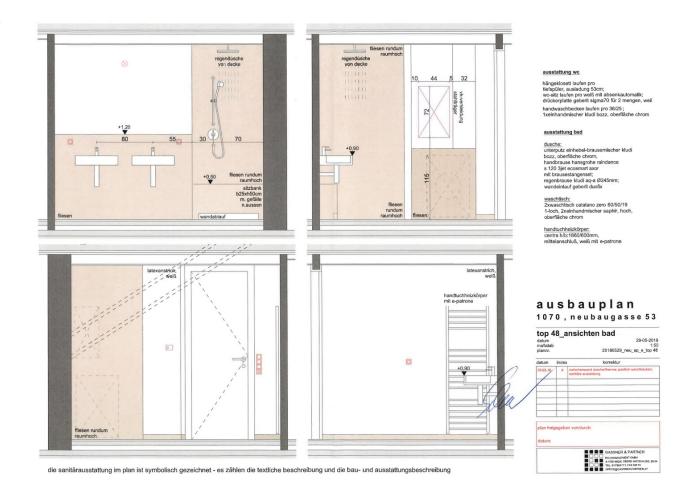
innentür typ 1 weiß, 80/rh, flächenbündig, außenbündig, nach innen öffnend innentür typ 2

innentür typ 2 weiß, 70 bzw. 80/rh, flächenbündig außenbündig, nach außen öffnend

#### ausbauplan 1070, neubaugasse 53

top 48 grundriss
datum 29-05-2018
maldatab 15:00
plannr. 20180229\_neu\_ep\_e\_tep 40
datum lodex korrektur
79:05.13 A betienherend describen, profiler westerbedern, sendere enderstrag
19:05.13 A betienherend describen, profiler westerbedern, sendere enderstrag
19:05.13 C Silvas kovergede schallen z dateit kalbert

plan freigageben vonidurch:
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 81,35m² 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 Schlafzimmer 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. 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