

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - BEZUGSFERTIG
MÄRZ 2026 - 3-ZIMMER-WOHNUNG IN TOP LAGE -
HOFRUHELAGE - BARRIEREFREI - NÄHE
HAUPTBAHNHOF**



Objektnummer: 4886

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse: | Gassergasse |
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1050 Wien |
| Baujahr: | 1972 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 64,71 m ² |
| Nutzfläche: | 64,71 m ² |
| Gesamtfläche: | 64,71 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 52,05 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,46 |
| Kaufpreis: | 398.000,00 € |
| Betriebskosten: | 151,08 € |
| Heizkosten: | 117,42 € |
| USt.: | 39,24 € |

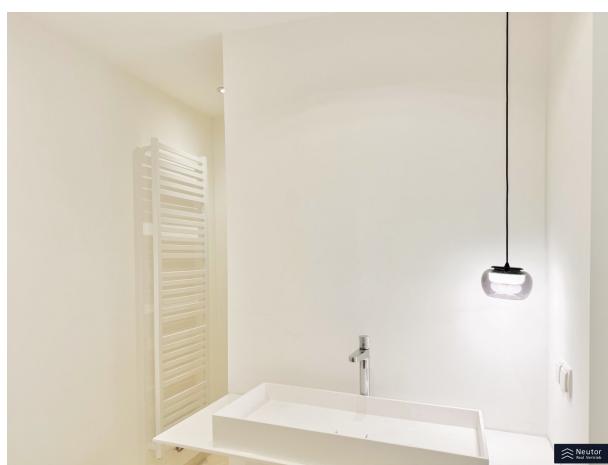
Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +4315323730
H +436504440651

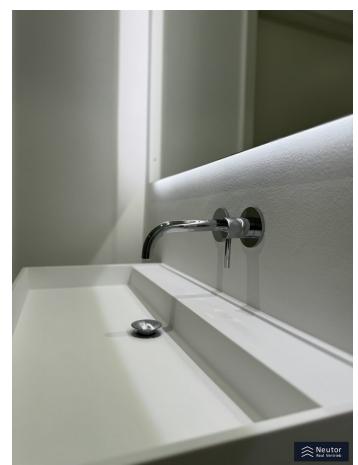




 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



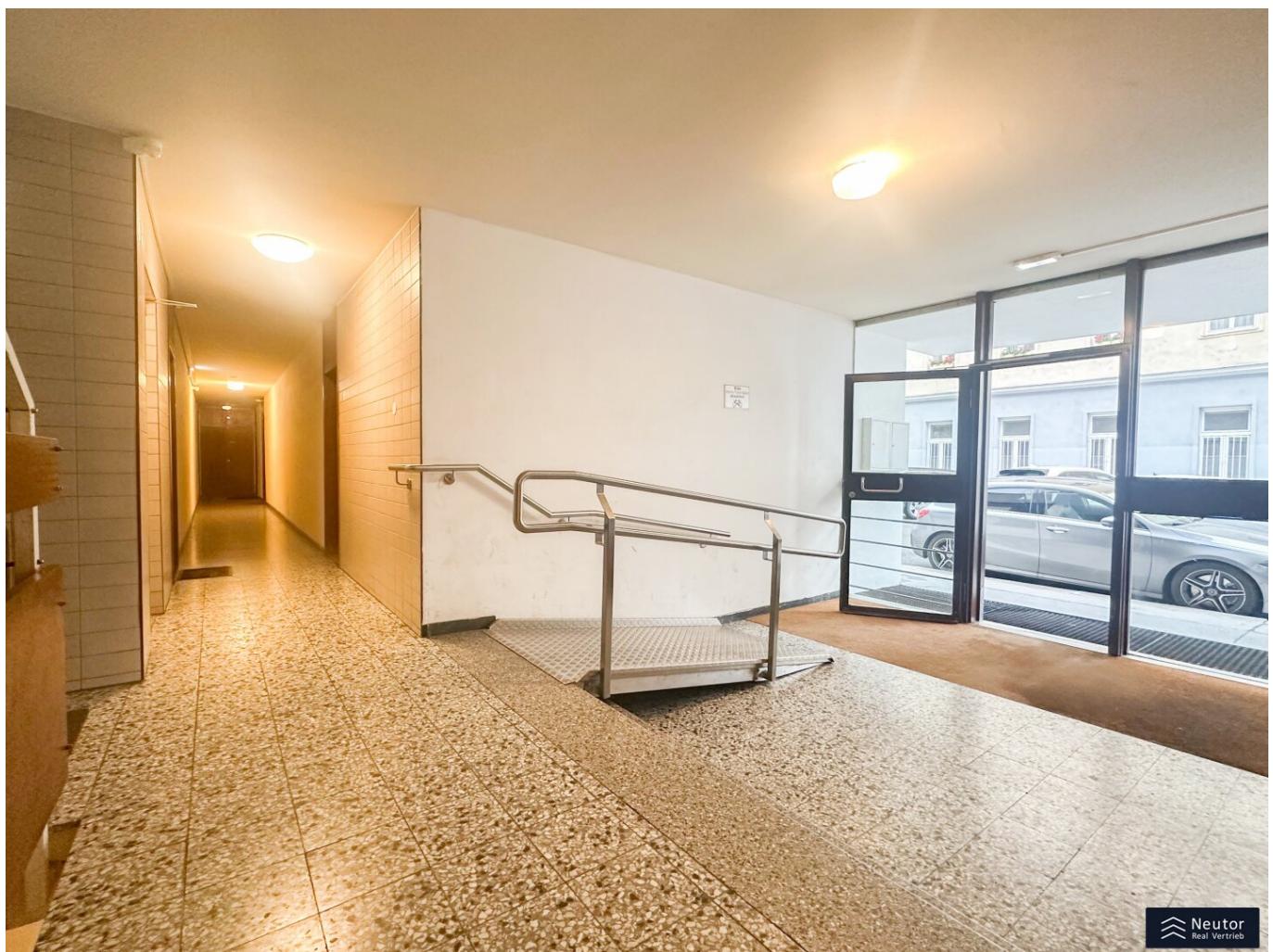
 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb







 Neutor
Real Vertrieb



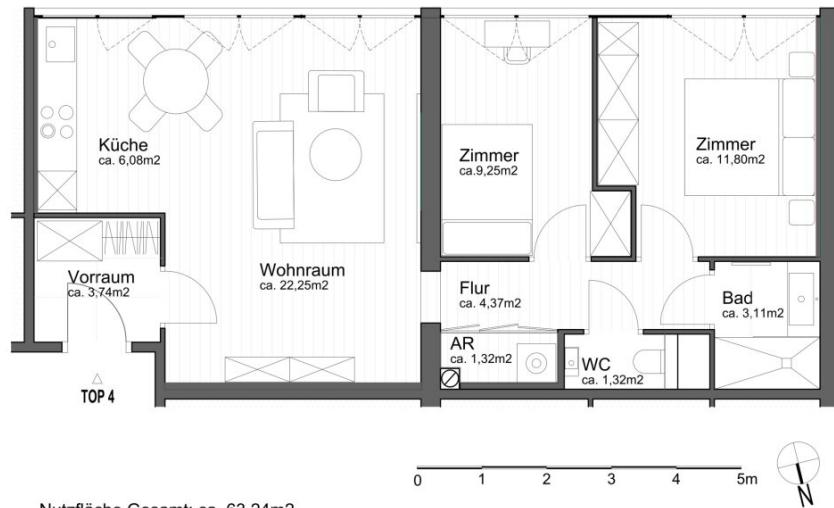


Beispiel Bodenbelag

Beispiel Fliesen

Beispiel Küche

Beispiel Wohnungseingangstüre



Nutzfläche Gesamt: ca. 63,24m²

Unverbindliche Plankopie. Alle Gegenstände haben symbolischen Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nur teilweise enthalten. Planstand 09.01.2026

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese traumhaft sanierte 3-Zimmer Wohnung im Erstbezug. Die Nähe zum Hauptbahnhof bietet Ihnen eine hervorragender Verkehrsanbindung. Aufgrund des im Innenhof abfallenden Geländes befindet sich die Wohnung gefühlt im 1. Obergeschoss. Die üblichen Nachteile von Erdgeschosswohnungen, wie aufsteigende Feuchtigkeit oder Sicherheitsbedenken, treffen hier daher nicht zu.

Eckdaten:

WNFL: ca. 65 m²

Stockwerk: EG

Zimmer: 3

Bad: 1, mit Badewanne

WC: 1, separat angelegt

Lift: ja, führt in den Keller

Kellerabteil: ja

Heizung: zentral

Bezugsfertig: Anfang März 2026

Die Abgebildeten Bilder dienen als Referenzbilder, da sich die Wohnung noch in Sanierung befindet.

Beschreibung:

Diese attraktive Erdgeschosswohnung in ruhiger Innenhoflage bietet modernen Wohnkomfort und durchdachte Raumauflistung. Nach einer umfassenden Sanierung steht die Wohnung nun zum Erstbezug bereit und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Vorraum ein einladendes Gefühl. Von hier aus gelangen Sie in den weitläufigen Wohnbereich, der mit seiner angenehmen Raumhöhe und der modernen Einbauküche viel Platz für Wohnen, Essen und

Entspannen bietet. Die lichtdurchflutete Atmosphäre schafft ein angenehmes Wohnklima und lädt zum Verweilen ein. Ein funktional gestalteter Gang verbindet die weiteren Räume und verfügt über eine praktische Nische mit Waschmaschinen Anschluss der perfekt integriert ist und dennoch gut erreichbar ist. Die Wohnung bietet zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen und somit maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen ermöglichen. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken. Die zeitgemäße Sanierung und die klare, hochwertige Ausstattung sorgen dafür, dass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Dank der hervorragenden Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs profitieren Sie von optimaler Verkehrsanbindung und allen Vorteilen eines urbanen Umfelds, ohne auf Ruhe und Wohnqualität verzichten zu müssen.

Highlights:

- Edler Dielenparkettboden
- 60 x 120 Feinsteinzeug Fliesen
- Einbauküche komplett ausgestattet
- Einbauschrank mit WM Anschluss
- Neue Fenster mit Beschattungsmöglichkeit
- Neue Wohnungseingangstüre

Kosten:

KP: € 398.000,-

BK: € 250,11 inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

HK: € 140,90 inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Für Anleger:

Die Jährliche Bruttorendite beträgt ca. 3,7% pro Jahr bei einem Nettomietzins von rund 18 €/m². Diese Angaben ist unverbindlich und ohne Gewährleistung.

Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk, mit hervorragender Anbindung und vielfältiger Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Matzleinsdorfer Platz sowie den Wiener Hauptbahnhof, der eine direkte Anbindung an das nationale und internationale Bahnnetz bietet. Auch der Südtiroler Platz (U1) ist schnell erreichbar und ermöglicht eine rasche Verbindung ins Stadtzentrum. Mit der ab 2028 fußläufig erreichbaren U2-Station profitieren Sie von einer schnellen Verbindung in den vielfältigen 7., sowie 1. Bezirk. Die Straßenbahnlinien 1 und 62, die Buslinie 14A sowie der Nachtbus N62 ermöglichen eine bequeme Anbindung in alle Teile der Stadt. Darüber hinaus befindet sich die Badner Bahn, eine bedeutende Regionalverbindung in den Süden, in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung sorgen mehrere nahegelegene Grünanlagen wie der Waldmüllerpark, der Alois-Drasche-Park, der Rudolf-Salinger-Park und der Leopold-Rister-Park - ideal für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Entspannen im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung finden Sie unter anderem am beliebten Wochenmarkt am Siebenbrunnenplatz, der regionale Produkte und frische Lebensmittel bietet. Auch für Familien mit Kindern und Jugendliche ist die Lage ideal: Das Wiedner Gymnasium sowie die renommierte HTL Spengergasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <250m

Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap