# The TAILORED - Eleganter Altbauerstbezug mit großzügiger Loggia




**Objektnummer: 21571**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Neulinggasse 27 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1907 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 132,49 m² |
| **Nutzfläche:** | 140,89 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 121,60 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 1.399.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,27 € |
| **USt.:** | 24,84 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER

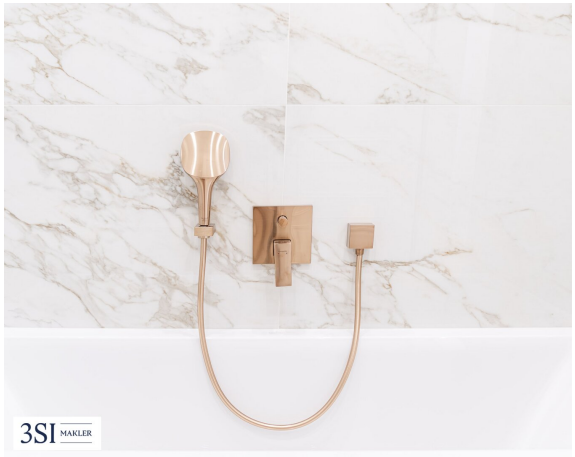

3SI MAKLER


























3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

Neulinggasse 27
1030 Wien

Top 12 • 2.OG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 132,49 m² |
| Loggia | 8,40 m² |

| | |
|---|---|
| 1 | Vorzimmer |
| 2 | Zimmer |
| 3 | Zimmer |
| 4 | Zimmer |
| 5 | Kabinett |
| 6 | Flur |
| 7 | Bad |
| 8 | WC |
| 9 | Küche |
| 10 | Speis |
| 11 | Kabinett |
| 12 | Loggia |




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## WIENER STIL. PERSÖNLICH INTERPRETIERT.

Mitten im prestigeträchtigen Botschaftsviertel, in einem der charmantesten Grätzl des 3. Bezirks, entsteht THE TAILORED: ein mit viel Liebe zum Detail revitalisierter Wiener Stilaltbau, der die Eleganz vergangener Zeiten mit der Leichtigkeit moderner Architektur verbindet. Historische Raumhöhen, einzigartige Fassadendetails und das besondere Gefühl eines echten Altbaus treffen hier auf flexible Wohnkonzepte, hochwertige Materialien und vor allem auf die Möglichkeit, das eigene Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das historische Gründerzeithaus aus dem Jahr 1907 ist kein Projekt von der Stange, sondern ein Haus für Menschen, die Wert auf maßgeschneiderte Wohnlösungen legen, auf Atmosphäre, Stil und Authentizität. 11 außergewöhnliche Stilaltbauwohnungen mit Wohnflächen von ca. 31 bis 376 m² entfalten sich im THE TAILORED zu einem einzigartigen Wohnensemble mit Raum für persönliche Ideen. Hofseitige Balkone und Loggien schaffen im Innenhof kleine Ruheoasen mitten in der Stadt, während die künftig entstehenden, zeitgemäß gestalteten Dachgeschoßwohnungen dem Haus eine moderne und elegante Erweiterung verleihen und sein architektonisches Gesamtbild vollenden.

## HIGHLIGHTS

- 11 exklusive Eigentumswohnungen
- 2 attraktive Geschäftsflächen
- 1 bis 10 Zimmer Wohnungsvarianten
- ca. 31 bis 376 m² Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Loggien
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik

## MEHR RAUM FÜR GESTALTUNG.

In THE TAILORED entsteht ein Zuhause, dass sich Ihren Vorstellungen anpasst. Das Wohnung-nach-Maß-Konzept der 3SI Immogroup bietet die Möglichkeit, Räume so zu gestalten, wie Sie sie brauchen, nach Ihrem Stil und mit genau jenen Materialien, die Ihren Alltag jeden Tag verschönern. Vom Grundriss bis zum letzten Detail – Ihr Wohnraum mit Ihrer individuellen Handschrift. Denn ein Zuhause sollte mehr sein als eine Adresse: Es sollte die Persönlichkeit seiner Bewohner widerspiegeln. Gestaltungsfreiheit, eine transparente Fixpreis-Garantie, ein klarer Zeitplan und die Umsetzung aus einer Hand sorgen dafür, dass der Weg zu Ihrem neuen Zuhause so verlässlich ist wie das Ergebnis. Hochwertige Sanierung, nachhaltige Ausführung und die Möglichkeit, jedes Projekt zu einem Unikat zu machen, schaffen bleibenden Wert.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Top 12 im 2. OG - WIENER STIL. PERSÖNLICH INTERPRETIERT.

Zum Verkauf steht eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit rund 132 m² Wohnfläche + ca. 8,5m² Balkon.

**Das Besondere:** Die Wohnung wird nicht vorab saniert, sondern in enger Abstimmung mit dem Käufer. So entsteht Ihr ganz persönlicher Wohntraum – maßgeschneidert, hochwertig und stilvoll umgesetzt durch den Bauträger.

*Aktuelle Raumaufteilung:*

- 4 -5 Zimmer
- getrennte Küche

- Badezimmer
- WC
- Vorraum
- Balkon

**Bei der angeführten Planskizze handelt es sich um den derzeitigen Grundriss, welcher individuell auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden kann.**

## DER WEG ZUR INDIVIDUALITÄT

**Besichtigung.**

Sie erleben die Wohnung im Rohzustand und entdecken Ihr räumliches Potenzial.

**Beratung & Formgebung.**

Im 3SI Luxury Real Estate Showroom wählen Sie Materialien wie Parkett, Fliesen, Armaturen und Designlösungen, die Ihrer Vision Form geben.

**Sanierung nach Wunsch.**

Ihre Vorstellungen werden mit Fixpreis-Garantie verlässlich umgesetzt.

**Schlüsselübergabe.**

Der Moment, in dem Ihr neues Zuhause Wirklichkeit wird.

## Vorteile

- Gestaltungsfreiheit
- Kostentransparenz
- Planungssicherheit
- klare Bauzeiten
- Komfort
- Wertsteigerung
- Exklusivität

## Ablauf & Service

2. Besichtigung – Sie sehen den Rohzustand.
4. Beratung & Bemusterung – Sie wählen Materialien im Showroom.
6. Sanierung nach Wunsch – wir setzen um.
8. Schlüsselübergabe – Einzug in Ihr maßgeschneidertes Zuhause.

**Ihre Wohnung. Ihr Stil. Unsere Umsetzung.**

Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem 3SI Luxury Estate Showroom in der Kärntner Straße 39, 1010 Wien.

Entdecken Sie vor Ort unsere exklusive Auswahl an Materialien – von edlen Parkettvariationen über stilvolle Fliesen bis hin zu hochwertigen Armaturen.

Öffnungszeiten:

Montag–Freitag: 10:00–18:00 Uhr

Samstag: 10:00–18:00 Uhr

**Bei den angeführten Bildern finden Sie Beispielfotos wie Wohnungen nach der Sanierung aussehen können.**

**Bei diesem Kaufpreis handelt es sich um einen Richtwert, da die von Ihnen gewünschte Sanierung auch individuell anders gestaltet werden kann.**

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Rechtsanwalt, Herrn Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH / 1010 Wien, Fleischmarkt 1).

Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m
Apotheke <150m
Klinik <150m

Krankenhaus <525m

**Kinder & Schulen**
Schule <150m
Kindergarten <100m
Universität <350m
Höhere Schule <525m

**Nahversorgung**
Supermarkt <50m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**
Geldautomat <425m
Bank <125m
Post <150m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap