Großzügige Altbauwohnung Nähe Stadtpark



Objektnummer: 21567

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,95 m²
Nutzfläche:	114,16 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	865.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-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

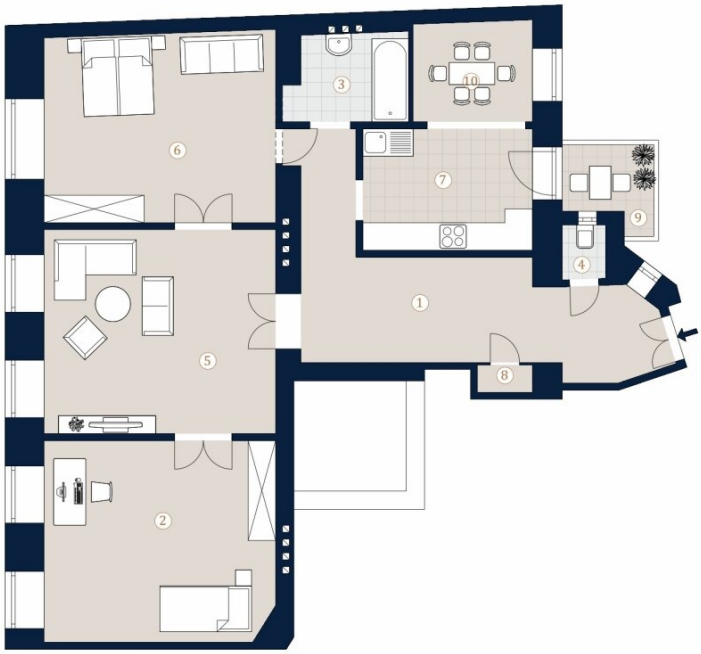
3SI IMMO GROUP

Neulinggasse 27
1030 Wien

Top 8 • Mezzanin

Wohnfläche	106,95 m²
Balkon	7,21 m²

1 Vorrzimmer
2 Zimmer 1
3 Bad
4 WC
5 Zimmer 2
6 Zimmer 3
7 Küche
8 AR (Abst.-Raum)
9 Balkon
10 Kabinett/Esszimmer





A4 M 1:100



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.

Bei Immobilien zu Hause.
3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Top 8 - Mezzanin

Zum Verkauf steht eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 107 m² Wohnfläche + ca. 7m² Balkon. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

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

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 handelt es sich teilweise um den aktuellen Zustand, sowie ein paar Beispielfotos wie Wohnungen nach der Sanierung aussehen können.

Der angegebenen Kaufpreis bezieht sich auf den aktuellen Zustand.

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße, einer zentrumsnahen und äußerst gefragten Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Distanz, darunter der beliebte Rochusmarkt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Rochusgasse (U3) sowie der Verkehrsknoten Wien Mitte sind rasch erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Erholungsräume wie der Prater und der Stadtparkt befinden sich in unmittelbarer Nähe und

bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus Urbanität, Grünnähe und optimaler Verkehrsanbindung.

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