

**\*\*Altbau mit Charme im Botschaftsviertel neben  
Arenbergpark\*\*+ Geräumige 4-Zimmerwohnung +  
Traumhaft schönes Altbauhaus + Bestlage in 1030 Wien!  
Klassische Altbauwohnung!**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 291567**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1913
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	102,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	869.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.442,63 €
Betriebskosten:	210,83 €
USt.:	21,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6

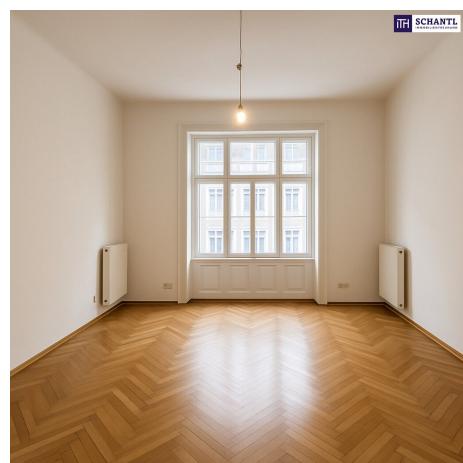
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265

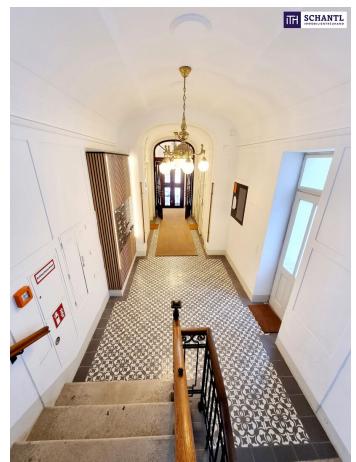
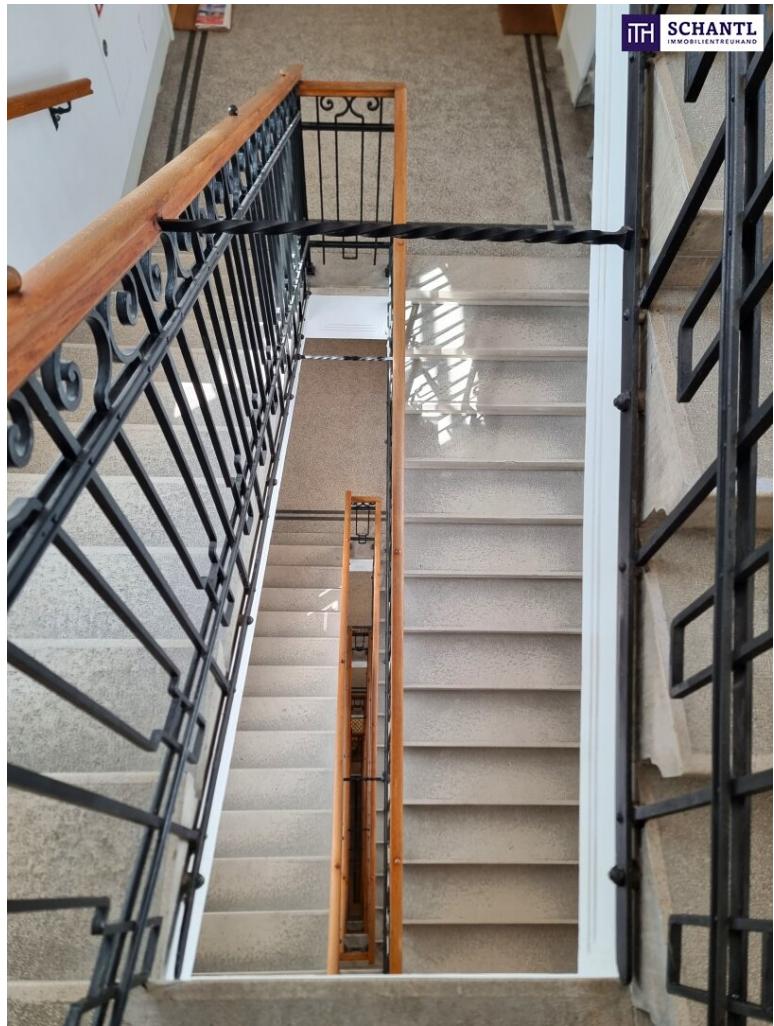
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

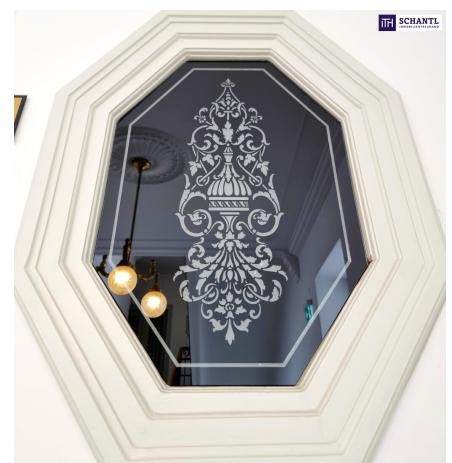














NEULINGGASSE

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



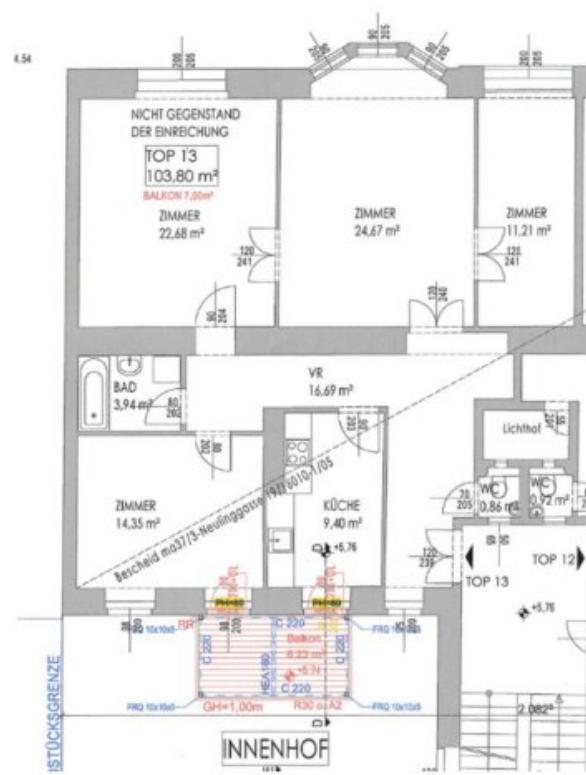
MEZZANIN

TOP 13  
WOHNFLÄCHE 102,93 m<sup>2</sup>

10 cm 5 0

N





# Objektbeschreibung

**\*\*Altbau mit Charme im Botschaftsviertel neben Arenbergpark\*\*+ Geräumige 4-Zimmerwohnung + Traumhaft schönes Altbauhaus + Bestlage in 1030 Wien!  
Klassische Altbauwohnung!**

**Altbauliebe auf den ersten Blick!**

**Balkon-Anbau möglich!**

Die Wohnung befindet sich in einer **begehrten und zentral gelegenen Adresse** und zeichnet sich durch die **hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt** aus.

Diese luxuriöse Altbauwohnung bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und des Komforts. Mit einer **Wohnfläche von 104,70 m<sup>2</sup>** und einer durchdachten **Raumaufteilung** erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Wohnqualität und Stil.

Im **1. Liftstock** gelegen, empfängt Sie die Wohnung mit einem **großzügigen Flur**, von dem aus Sie die Zimmer **zentral begehbar** erreichen. Die **Küche** ist **separat**, das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne** und ein **Waschbecken**, und das **WC** ist ebenfalls **separat**. Zusätzlich zu einem **großen Wohnbereich** bietet die Wohnung **drei weitere Räume**, die **als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer** genutzt werden können.

Diese **wunderschöne Wohnung** ist ein **wahres Schmuckstück** und bietet Ihnen **alle Annehmlichkeiten**, die Sie sich wünschen können. Egal, ob Sie ein **neues Zuhause** suchen oder eine **attraktive Investitionsmöglichkeit**, diese Wohnung erfüllt alle Kriterien. Überzeugen Sie sich selbst von der **Qualität** und dem **Charme** dieser **einzigartigen Immobilie**.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorteile dieser exklusiven Altbauwohnung!

**Wohnfläche: ca. 102,93 m<sup>2</sup> + Kellerabteil + Balkon-Anbau möglich (muss selbst organisiert/bezahlt werden)**

**Kaufpreis: € 869.000.-**

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

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 <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap