

# Großzügige Altbauwohnung mit außergewöhnlichem Potenzial



3SI MAKLER

**Objektnummer: 21613**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	247,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	255,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.939.000,00 €
Provisionsangabe:	

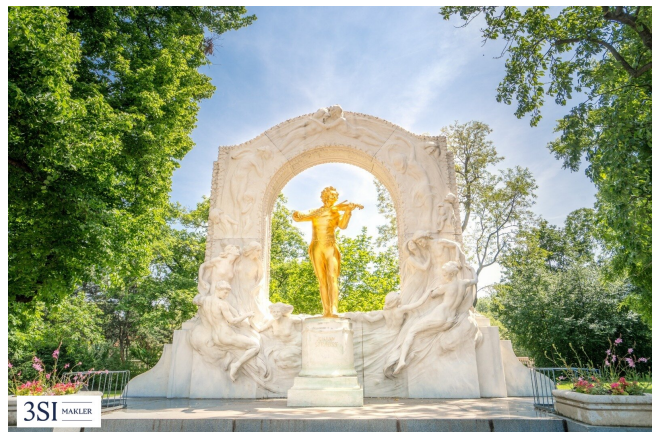
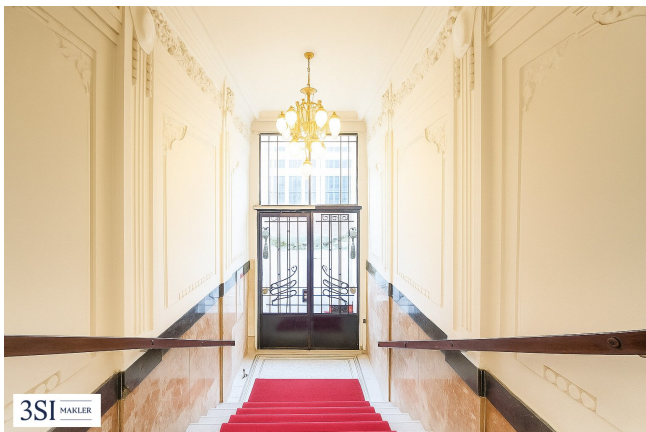
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





Neulinggasse 27  
1030 Wien

Top Nr.16 - 3. OG

Wohnfläche 136,27 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Sp.
- 5 Küche
- 6 Kabinett 1
- 7 Zimmer
- 8 Zimmer 1
- 9 Zimmer 2
- 10 Zimmer 3



A4 M 1:100 0 5

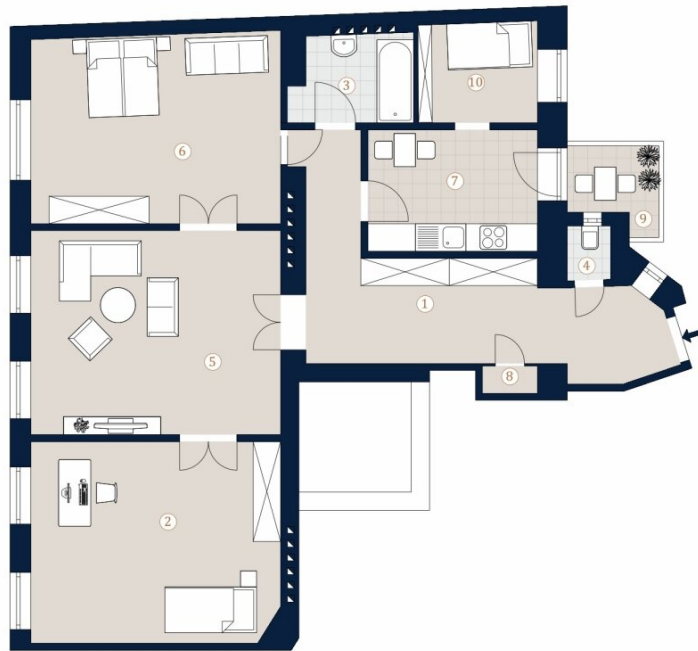
Bei Immobilien zu Hause.  
Sich 3 Concessionen.

Neulinggasse 27  
1030 Wien

Top 17 • 3. OG

Wohnfläche 111,53 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,86 m<sup>2</sup>

- 1 Vorrzimmer
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Küche
- 8 AR
- 9 Balkon
- 10 Kabinett



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### Top 16+17 im 3. OG

Großzügige Altbauwohnung mit außergewöhnlichem Potenzial – 6–7 Zimmer auf ca. 248 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 7m<sup>2</sup> Balkon

Diese beeindruckende Altbauwohnung eröffnet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Architektur und individueller Wohnkonzepte. Auf rund 254 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich aktuell zwei separate Wohneinheiten, die bei Bedarf zu einer weitläufigen 6–7-Zimmer-Wohnung zusammengeführt werden können – ideal für großzügiges Wohnen, repräsentatives Arbeiten oder eine Kombination aus beidem.

Die Wohnung befindet sich in einem ursprünglichen Zustand und bietet damit die perfekte Grundlage, um eigene Wohnträume zu verwirklichen. Gestalten Sie die Räumlichkeiten ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und lassen Sie diese Immobilie in neuem Glanz erstrahlen. Die großzügigen Raumdimensionen, die klassische Altbausubstanz sowie die flexible Grundrissgestaltung eröffnen vielfältige Möglichkeiten – von eleganten Wohnsalons bis hin zu stilvollen Rückzugsorten.

Ein besonderes Highlight stellt die Option zur Errichtung eines ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkons dar, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft und das Wohngefühl auf attraktive Weise ergänzt.

### 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