

**Sanierungstraum nahe Stadtpark – gestalten Sie Ihr  
Eigenheim nach Maß**



**3SI  
MAKLER**

**Objektnummer: 21621**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Neulinggasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Wohnfläche:	142,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

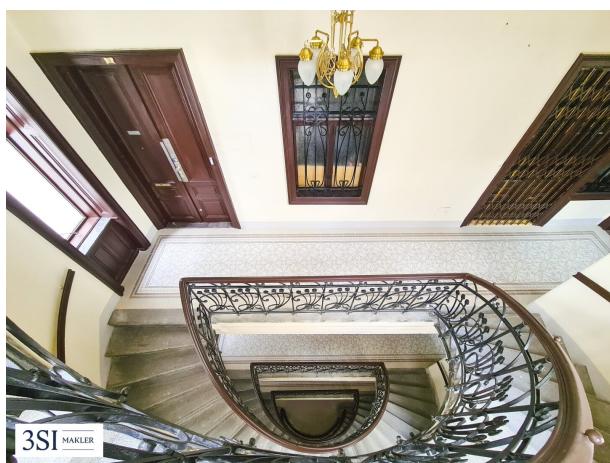
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80





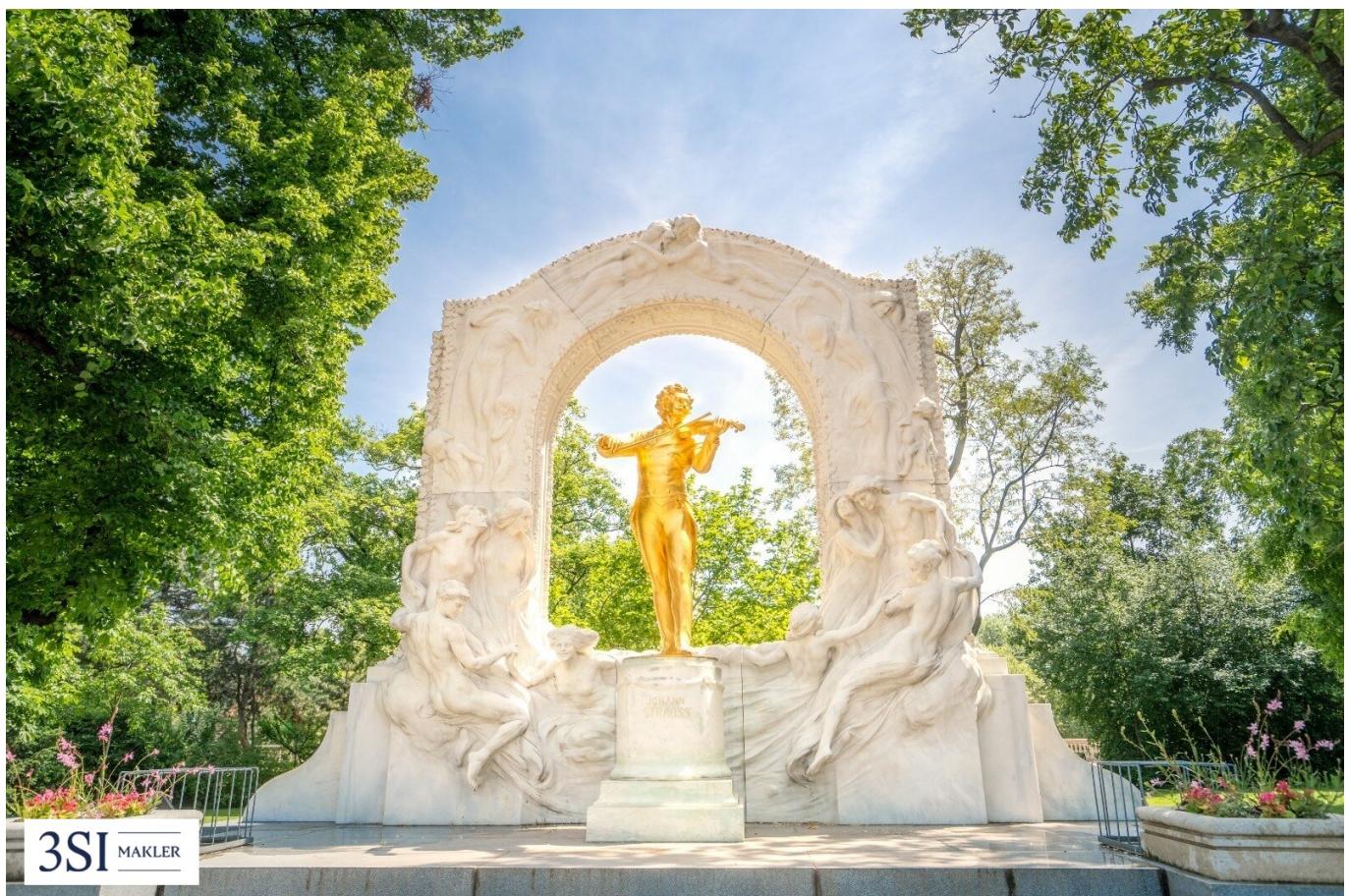
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER

Neulinggasse 27

1030 Wien

Top Nr.16 - 3. OG

Wohnfläche 142,30 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.

Seite 3 von 22 Seiten

Die in der Planansicht 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 Rohmaße.

# Objektbeschreibung

## Top 16 im 3. Obergeschoß

Diese großzügige Wohnung im 3. Stock eines revitalisierten Hauses im begehrten 3. Bezirk bietet die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen zur Wirklichkeit werden zu lassen. Auf rund 142 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Raumangebot, das Ihnen maximale Freiheit in der Gestaltung lässt – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen.

Aktuelle Raumaufteilung:

- 4 - 5 Zimmer
- getrennte Küche
- Badezimmer
- Toilette
- Speis
- Vorräum

Die absolute Toplage verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität, zentrale Anbindung, hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu Grün- und Erholungsräumen machen diese Adresse besonders attraktiv. Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre Großzügigkeit und das Potenzial, ein individuelles Zuhause oder ein wertbeständiges Investment zu schaffen.

Ob modernes Stadtrefugium, eleganter Altbaucharakter oder ein maßgeschneidertes Wohnkonzept – hier entscheiden Sie, wie Sie wohnen möchten. Eine seltene Gelegenheit für alle, die nicht von der Stange kaufen, sondern Wohnraum aktiv gestalten wollen. **Die Wohnung kann auf Wunsch auch gerne als Erstbezug - ganz nach Ihren Wünschen saniert werden.**

## Lage

Die Wohnung liegt in der Neulinggasse 27 im 3. Bezirk, nur wenige Minuten vom Stadtpark entfernt. Eine hervorragende öffentliche Anbindung mit S-Bahn Wien Mitte, U3/U4 sowie Straßenbahn und Bus ist fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie The Mall Wien Mitte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage verbindet zentrale Urbanität mit hoher Lebensqualität und Erholungswert.

## 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 BGBl. 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