

## **Kleinod nahe Stadtpark – Garçonnière mit Gestaltungspotenzial**



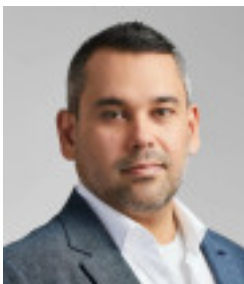
**Objektnummer: 21616**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	31,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52









## Objektbeschreibung

Mitten im prestigeträchtigen Botschaftsviertel, in einem der charmantesten Grätzln des 3. Bezirks, befindet sich diese Altbau-Garçonnière mit rund 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre eines gepflegten Hauses. Historische Raumhöhen, einzigartige Fassadendetails und das besondere Gefühl eines echten Altbaus bieten eine ideale Grundlage, um eigene Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen. Auf rund 138 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Raumangebot, das Ihnen maximale Freiheit in der Gestaltung lässt – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen.

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 Stadtreifugium, 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.

**Auf Wunsch kann die Wohnung auch als Erstbezug - ganz nach Ihren Wünschen saniert - erworben 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