

## Wertanlage nahe Stadtpark – Unsanierte Wohnung mit Potenzial



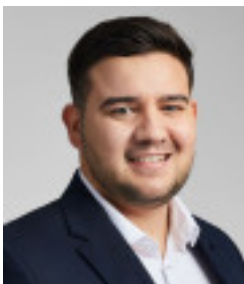
**Objektnummer: 21609**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Adresse           | Neulinggasse 27              |
| Art:              | Wohnung                      |
| Land:             | Österreich                   |
| PLZ/Ort:          | 1030 Wien                    |
| Baujahr:          | 1907                         |
| Zustand:          | Sanierungsbeduerftig         |
| Alter:            | Altbau                       |
| Wohnfläche:       | 137,24 m²                    |
| Zimmer:           | 4,50                         |
| Bäder:            | 1                            |
| WC:               | 1                            |
| Heizwärmebedarf:  | <b>D</b> 121,60 kWh / m² * a |
| Kaufpreis:        | 869.000,00 €                 |
| Provisionsangabe: |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

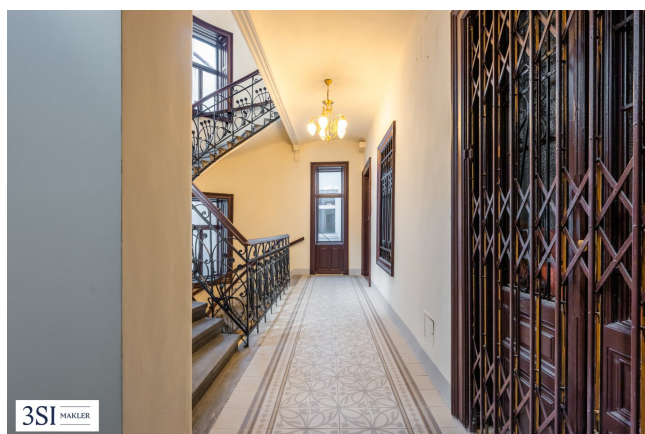
## Ihr Ansprechpartner

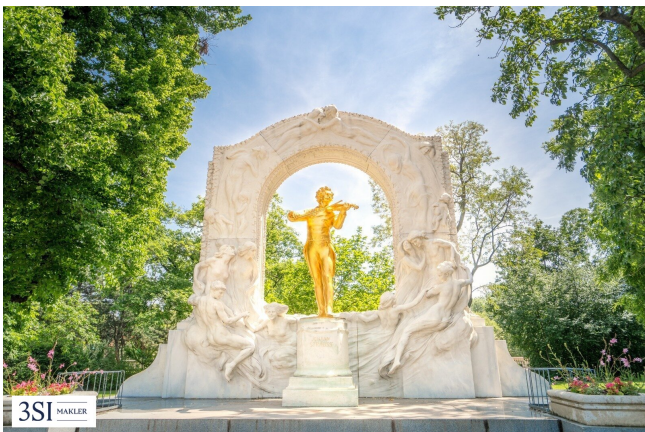


**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461





Neulinggasse 27  
1030 Wien

Top Nr-7

Wohnfläche 137,24 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### Top 7 - Mezzanin

Diese großzügige Wohnung im Mezzanin eines gepflegten Hauses im begehrten 3. Bezirk bietet die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen zur Wirklichkeit werden zu lassen. Auf rund 137 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
- WC
- Vorraum

Ob modernes Stadttrefugium, 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