# Ihr neues Zuhause, so einzigartig wie Ihre Ideen




**Objektnummer: 21612**

**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:** | 132,49 m² |
| **Nutzfläche:** | 140,89 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 121,60 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 975.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER








JOHANN
STRAUSS
3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

Neulinggasse 27
1030 Wien

Top 12 • 2.OG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 132,49 m² |
| Loggia | 8,40 m² |

| | |
|---|---|
| 1 | Vorzimmer |
| 2 | Zimmer |
| 3 | Zimmer |
| 4 | Zimmer |
| 5 | Kabinett |
| 6 | Flur |
| 7 | Bad |
| 8 | WC |
| 9 | Küche |
| 10 | Speis |
| 11 | Kabinett |
| 12 | Loggia |




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung 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 Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Top 12 im 2. Obergeschoss

Diese großzügige Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Hauses im begehrten 3. Bezirk bietet die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen zur Wirklichkeit werden zu lassen. Auf rund 132 m² zzgl. ca. 8,5m² Balkon in den Innenhof 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 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.

## 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 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