

**246m² Altbaujuwel mit außergewöhnlichem
Gestaltungsspielraum**



3SI MAKLER

Objektnummer: 21614
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:	246,33 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 121,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

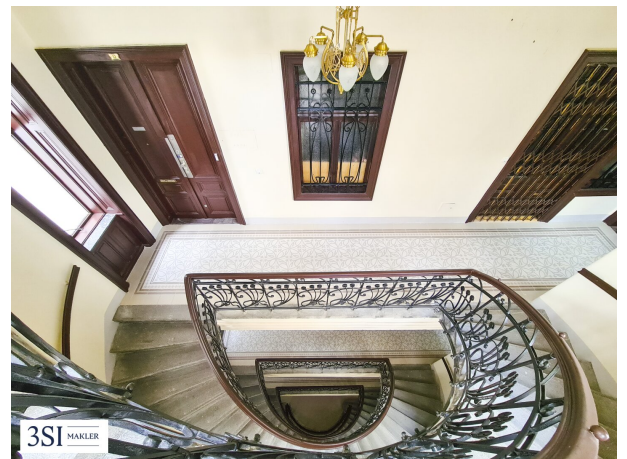
Ihr Ansprechpartner

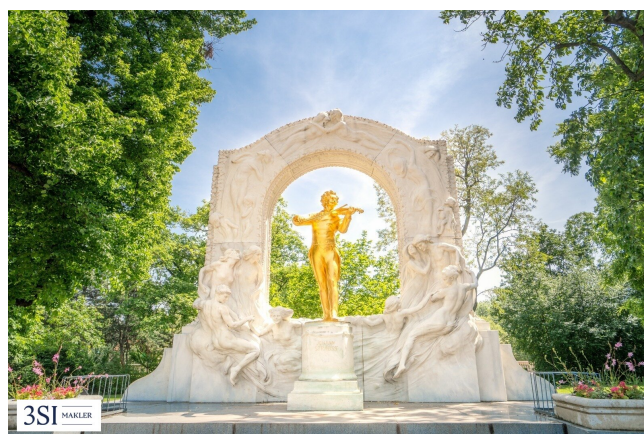


Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55
H +43 660 55 84 214





- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Küche
- 8 Sp.
- 9 Balkon
- 10 WC
- 11 Bad
- 12 Zimmer
- 13 Zimmer
- 14 Sp.
- 15 Zimmer
- 16 Kabinett
- 17 Küche
- 18 Vorzimmer
- 19 Kabinett



Objektbeschreibung

Top 10+11 im 1. OG

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich großzügige Wohneinheit im ersten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus im gefragten 3. Bezirk. Die Einheit besteht aus einer Zusammenlegung zweier Wohnungen und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 246 m².

Die weitläufige Fläche eröffnet außergewöhnlich viel Raum für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte und bietet maximale Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Ob als großzügiges Familienrefugium, repräsentativer Wohnsitz oder durchdachtes Wohnkonzept mit klar getrennten Bereichen – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnideen verwirklichen.

Eine seltene Gelegenheit für all jene, die großzügige Dimensionen, klassische Altbausubstanz und gestalterische Freiheit in begehrter Lage zu schätzen wissen.

Aktuelle Raumaufteilung:

- 7 Zimmer
- getrennte Küchen
- 2 Badezimmer
- 3 WC
- Vorräume

Optional besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Balkons.

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