

**ERSTBEZUG - Top sanierter Stilaltbau nahe Kaiserstraße
im 4. Liftstock - U6**



Objektnummer: 5570/661

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse | Neustiftgasse |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1070 Wien,Neubau |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 84,95 m² |
| Nutzfläche: | 84,95 m² |
| Gesamtfläche: | 84,95 m² |
| Zimmer: | 3,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 108,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,97 |
| Kaufpreis: | 548.889,00 € |
| Betriebskosten: | 231,73 € |
| USt.: | 23,17 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 664 3817061

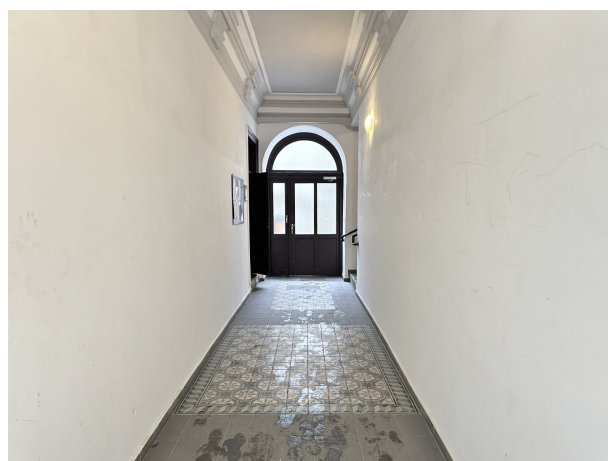
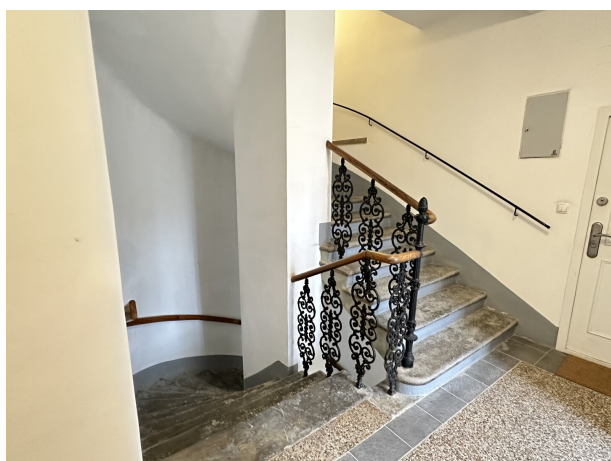
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

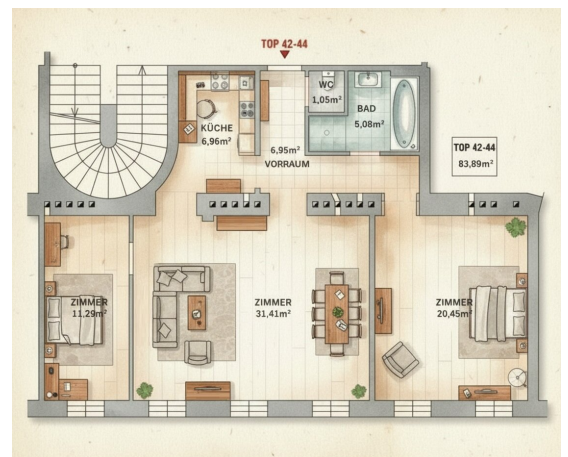
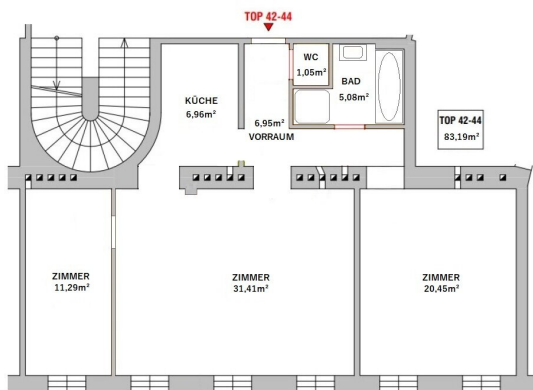


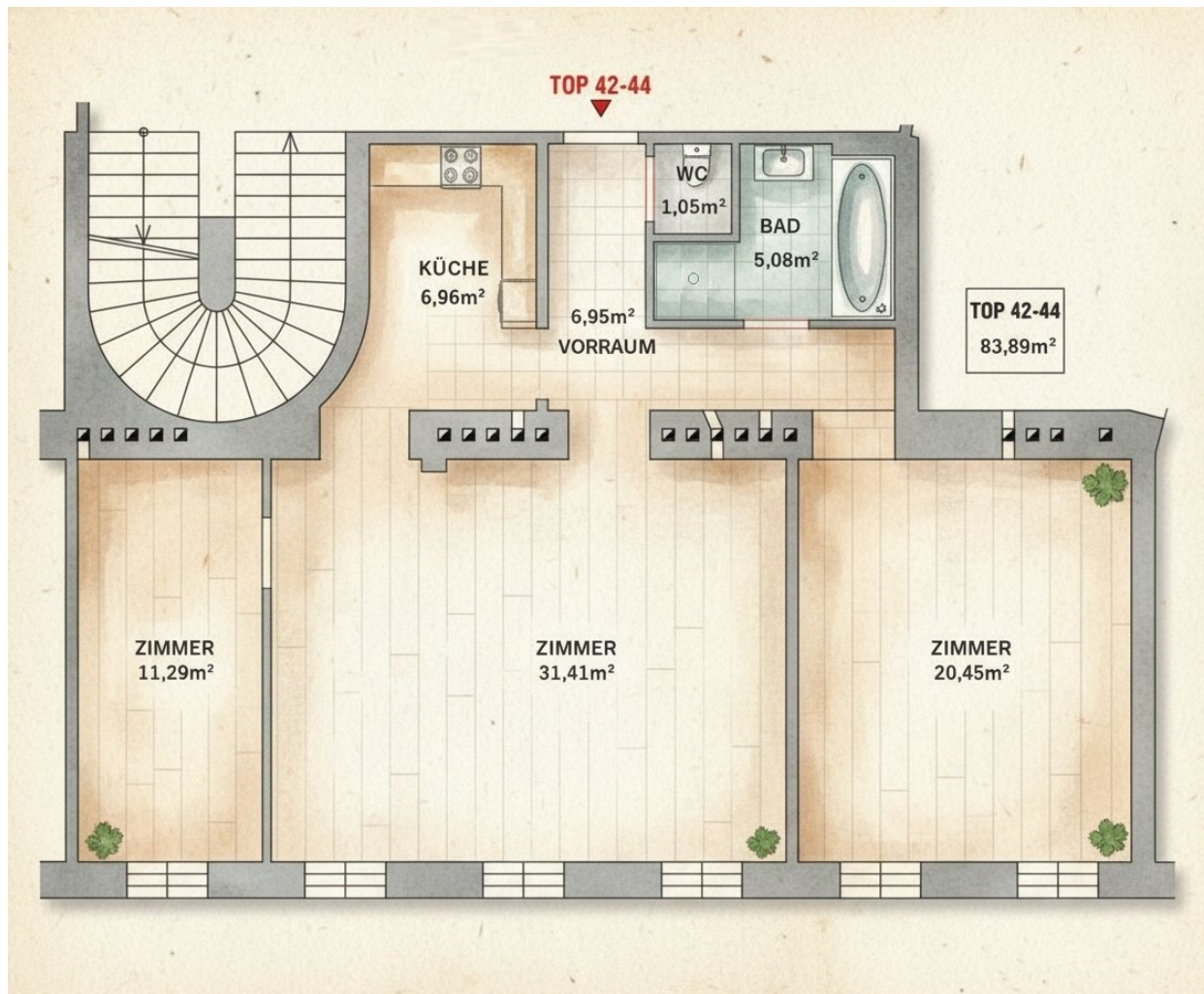


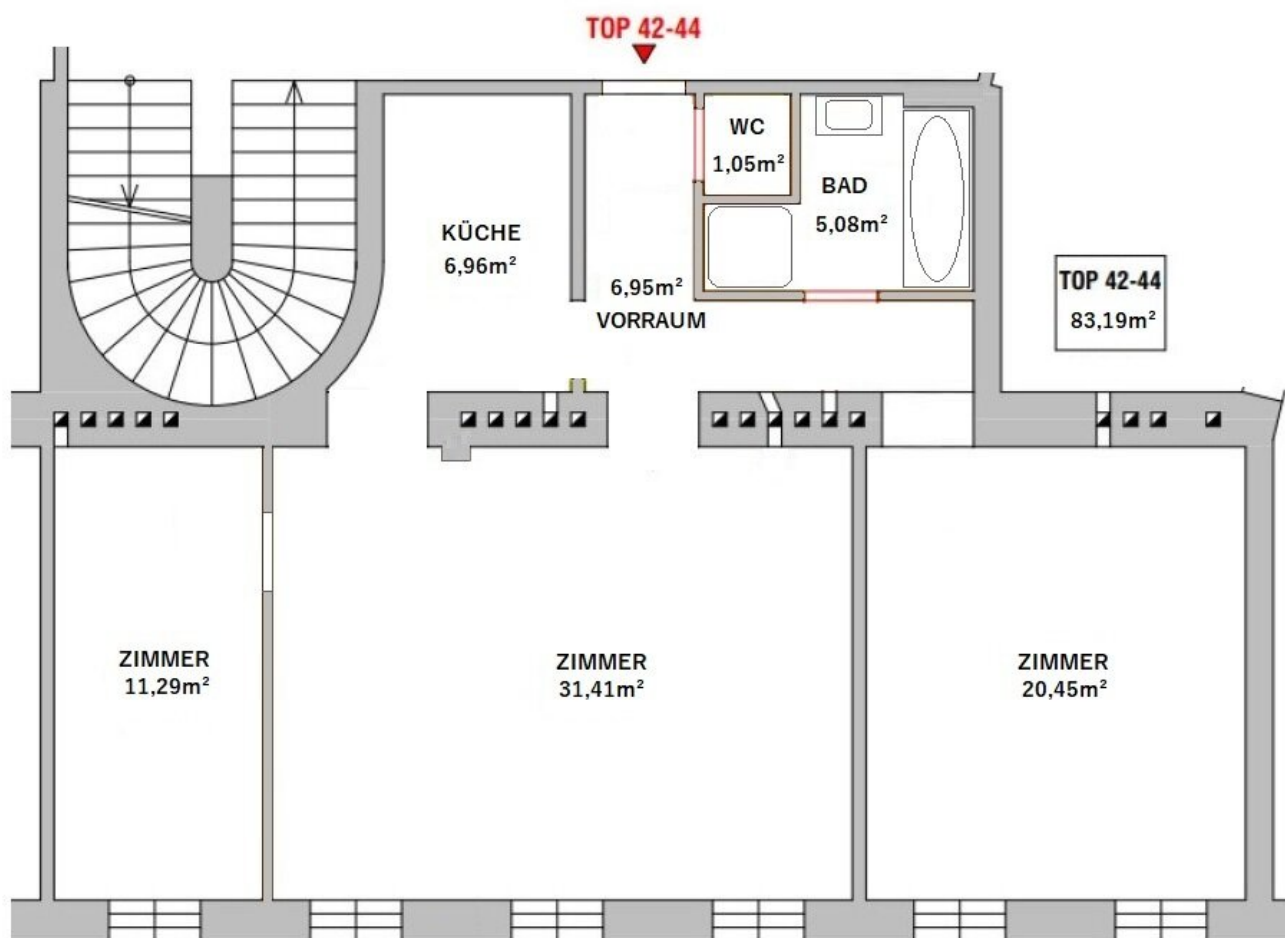


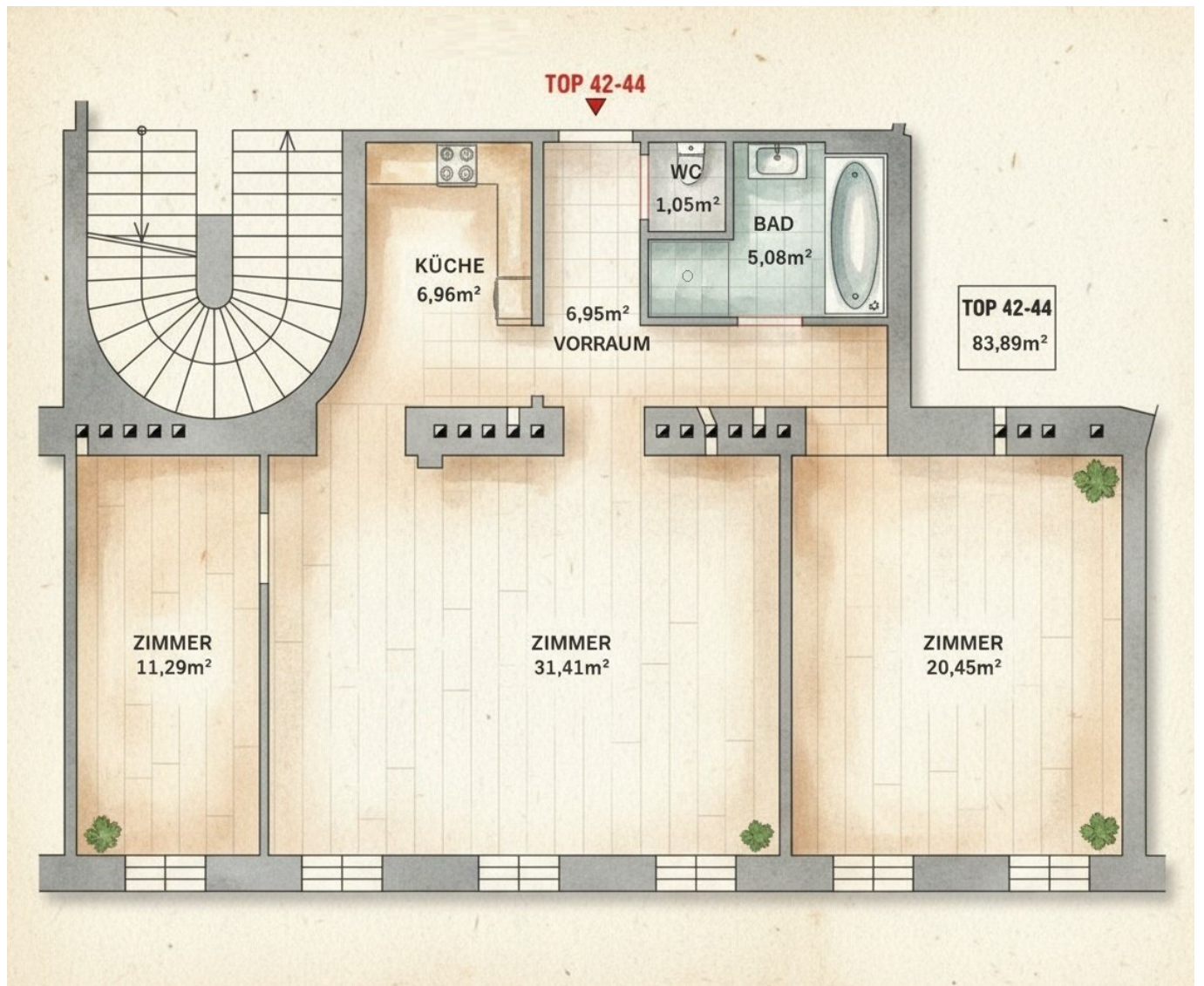












Objektbeschreibung

Unsanierter Altbauwohnung nahe Kaiserstraße im 4. Liftstock - U6

Zum Verkauf gelangt diese **top sanierte Eigentumswohnung** im **4. Stock** eines **modernisierten Stilaltbaus mit Lift**. Das Haus wurde im Jahr **2016 aufgewertet**, als das **Dachgeschoß ausgebaut** wurde und somit auch die **Allgemeinflächen verschönert** und die **Steigleitungen erneuert** wurden.

Bei dieser **Wohnung** handelt es sich um einen **ERSTBEZUG** nach einer **kompletten und hochwertigen Sanierung**, sie besteht aus einem **Vorraum**, einer **Küche**, einem **WC**, einem **Bad mit Wanne und Dusche**, einem **großzügigen Wohnzimmer**, einem **geräumigen Schlafzimmer** und einem **kleineren Schlafzimmer**, die **wunderschöne Wohnung** ist **sofort beziehbar**.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit** in einer der **begehrtesten Lagen Wiens** zu wohnen. Die Lage im 7. Bezirk bietet zudem eine perfekte **Mischung** aus **urbanem Flair** und grünen Oasen. Genießen Sie Spaziergänge entlang der **Burggasse**, **Neustiftgasse** oder **Neubaugasse** mit all den **hippen Geschäften** oder lassen Sie sich in einem der vielen **gemütlichen Cafés** und Restaurants **kulinarisch verwöhnen**.

Ein weiterer Pluspunkt ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Die **U6 Thaliastraße** ist **gleich um die Ecke**, die **Straßenbahnlinie 5** fährt in der nur **wenige Meter** entfernten Kaiserstraße und der **Bus - 48A** hält auch gleich in der **Neustiftgasse**. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da der **Westbahnhof** nur **wenige Minuten** entfernt ist.

Doch nicht nur die **Verkehrsanbindung** ist unschlagbar, auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen. In der **direkten Umgebung** finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum, die **Lugner City**, hier wird das Stadtleben zum puren Genuss!

Diese **Wohnung** ist nicht nur eine **Wohnimmobilie**, sondern auch eine **Investition** in Ihre **Lebensqualität**. Nutzen Sie die Chance, um in einer **beliebten Wohngegenden** Wiens zu leben und genießen Sie die **Vorzüge der Stadt** in Ihrer eigenen **wunderschön renovierten Traumwohnung**.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

Kaufvertragserrichtung

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Infos und Besichtigungen sind **auch am Wochenende** möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap