

**ERSTBEZUG - Top saniert Stilaltbau Nähe 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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,95 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	84,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,80 kWh / m <sup>2</sup> * 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

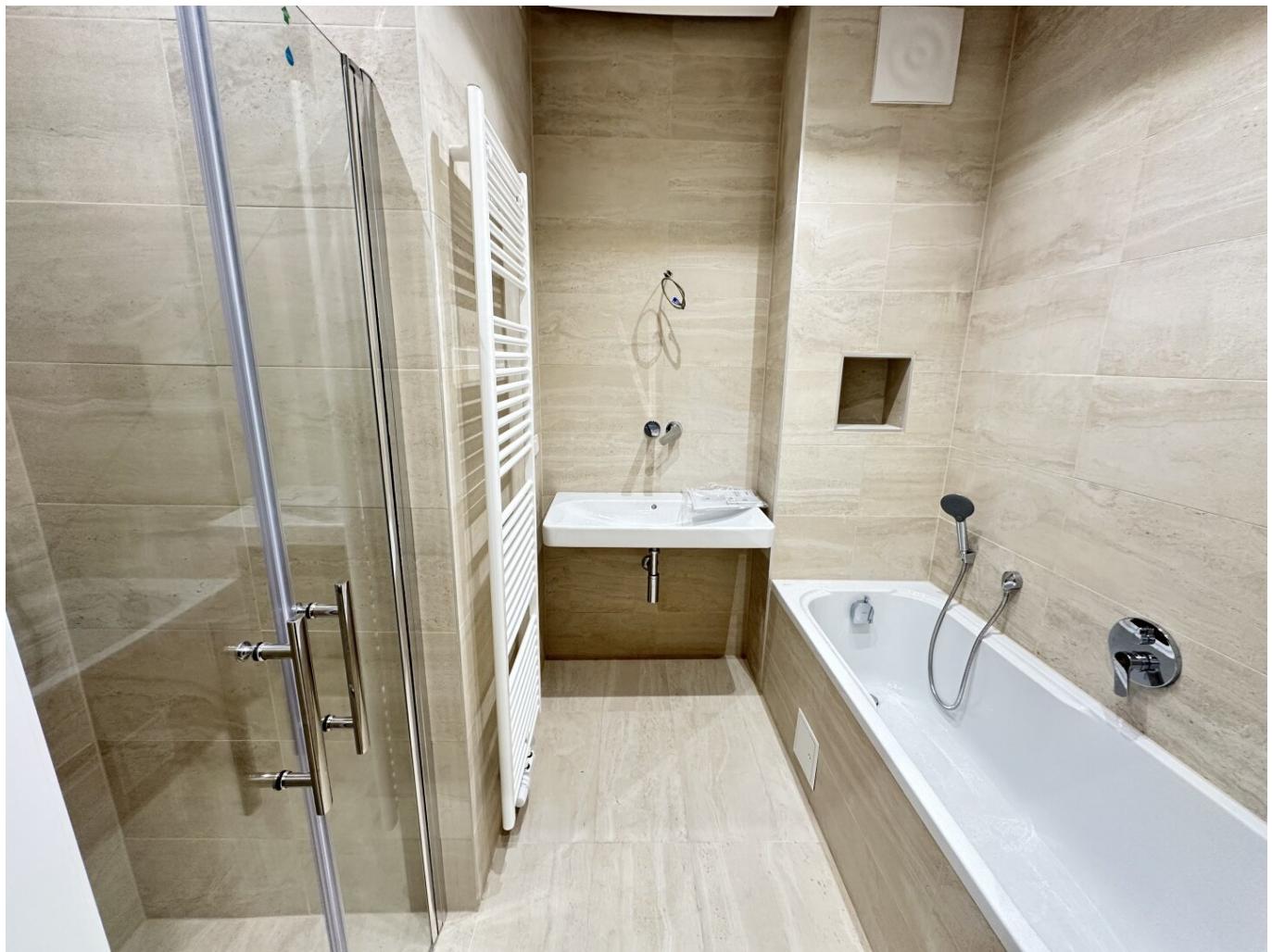
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

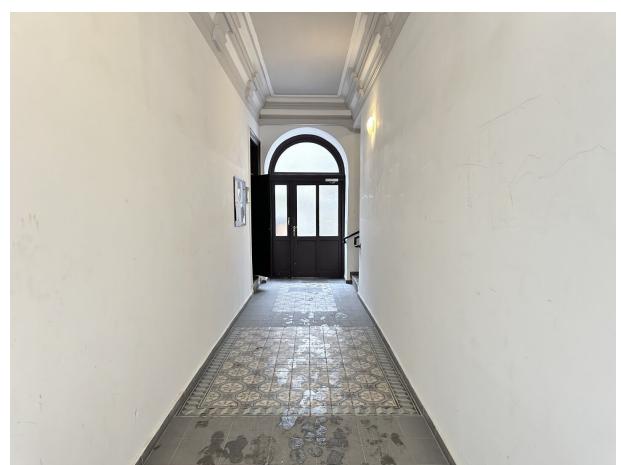
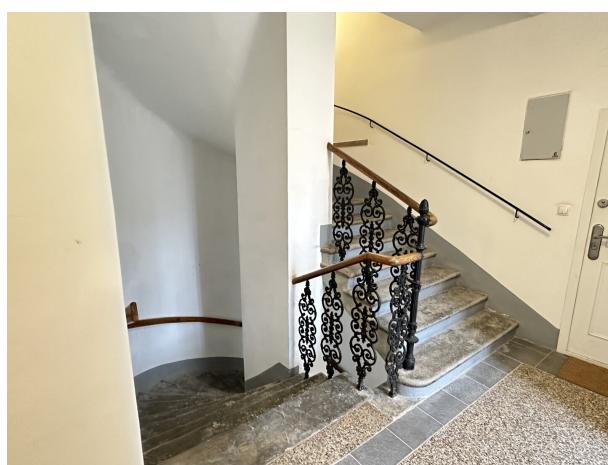
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

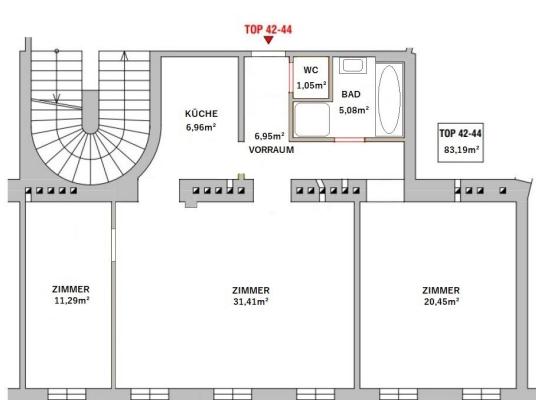


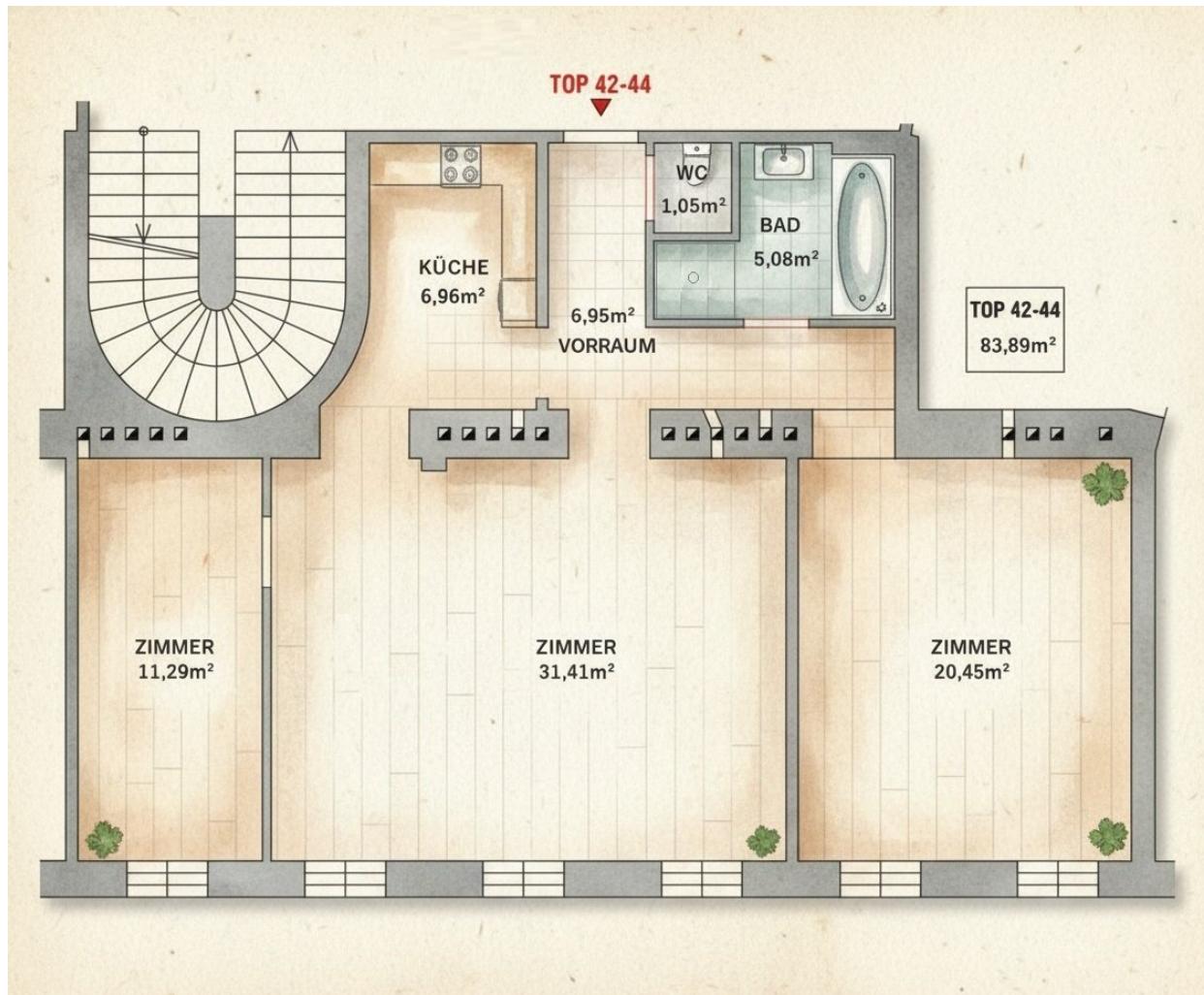


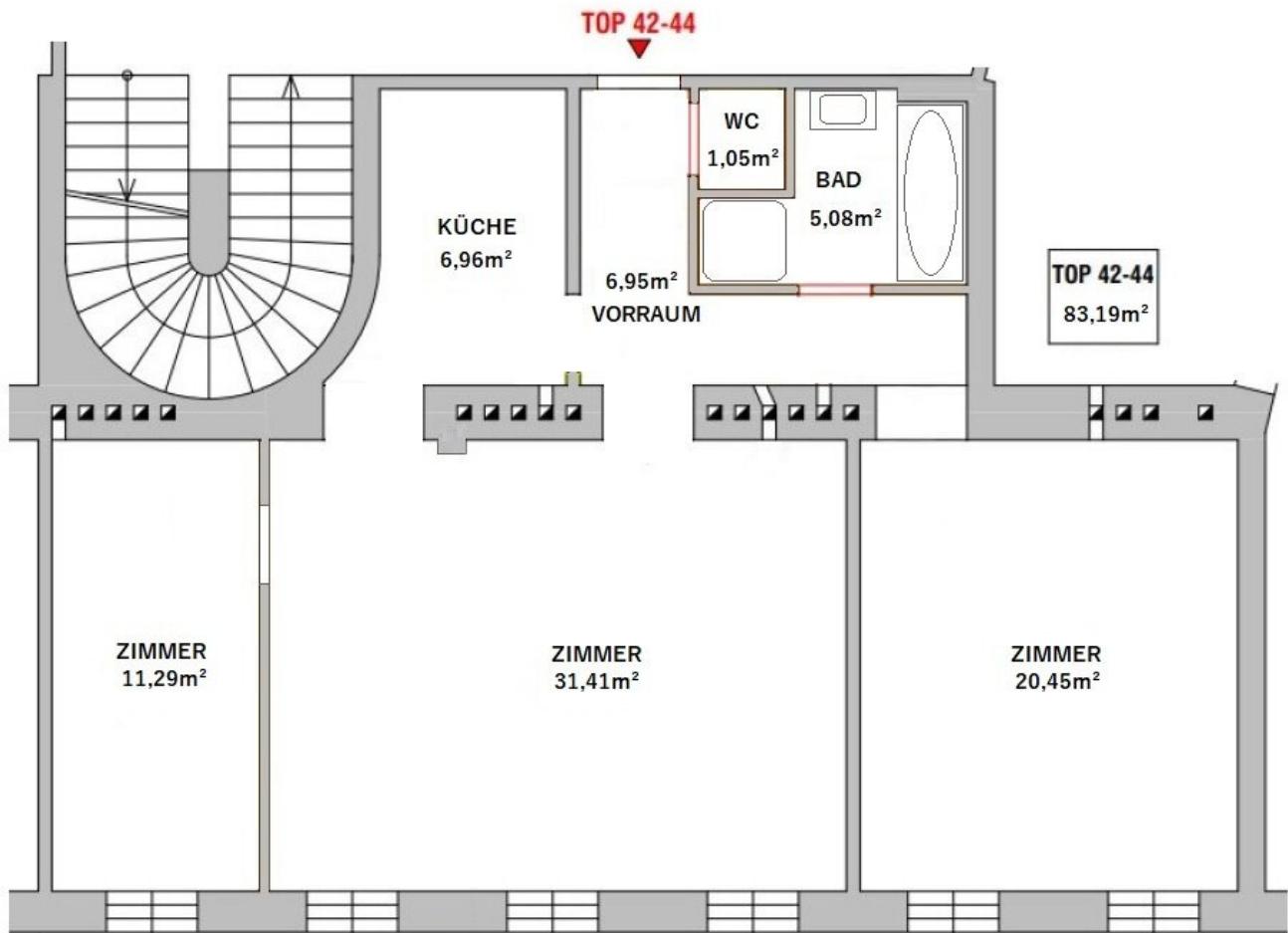


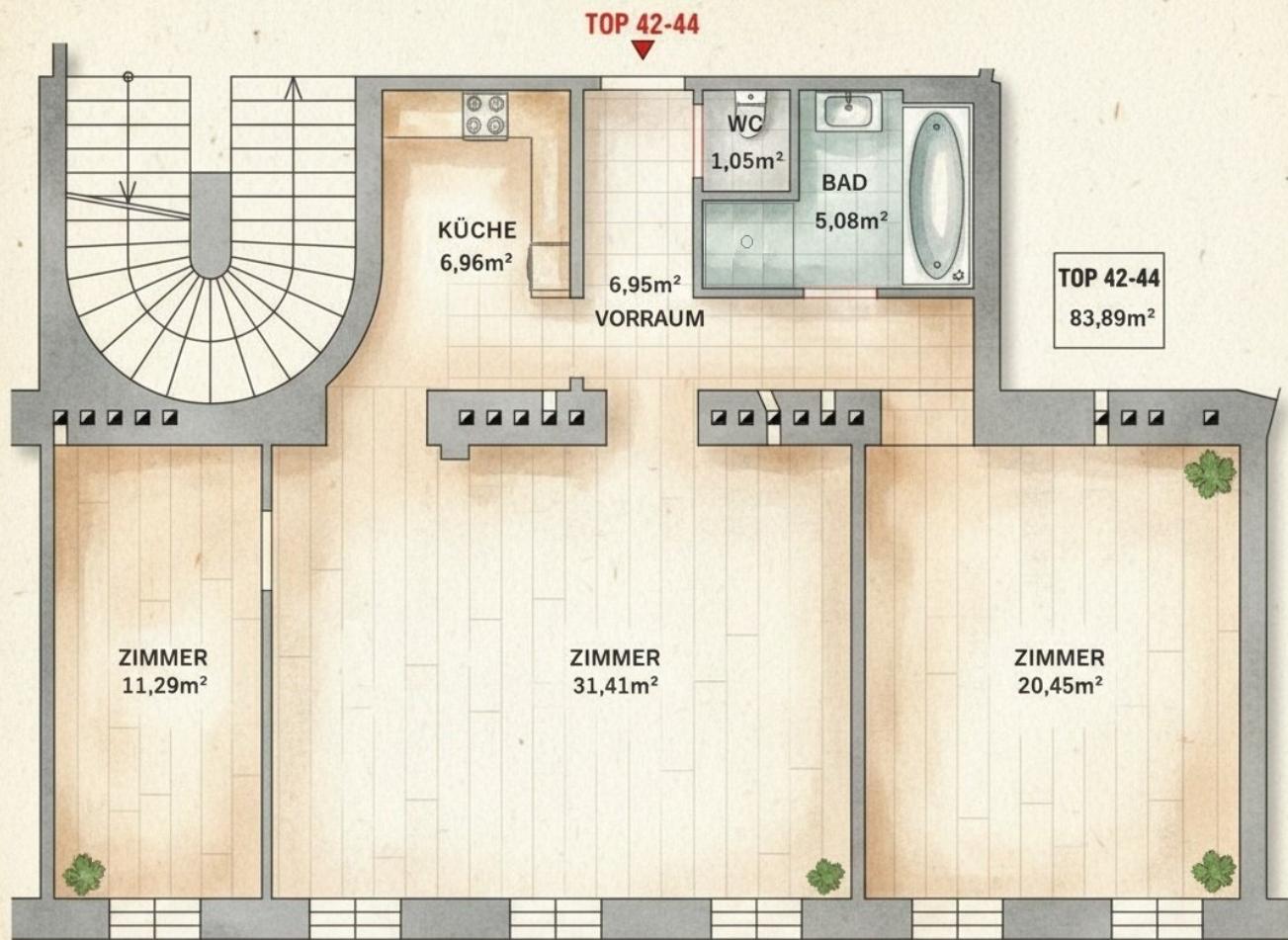












# Objektbeschreibung

## Unsanierter Altbauwohnung Nähe 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