

**Renovierungsbedürftige Wohnung im gefragten 7. Bezirk  
im sanierten Altbau**



**Objektnummer: 5570/696**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1929
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	27,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,46
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	70,51 €
USt.:	9,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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



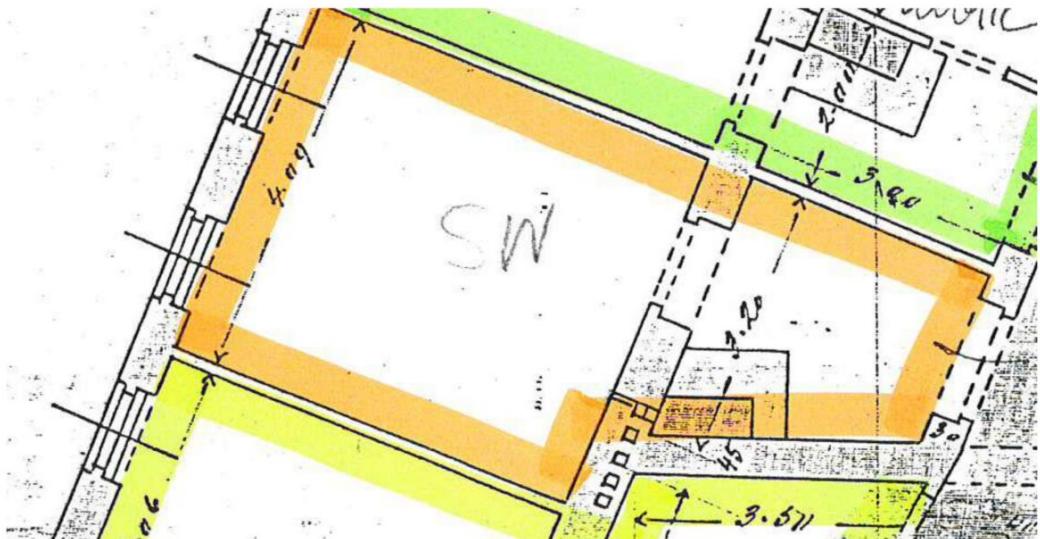












KIRSCHNER IMMO GMBH \* Würzburggasse 4/7, 1130 Wien

Telefon: 0664/ 308 73 46 E-Mail: office@kirschner.immo

Bankverbindung: RAIKA IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG  
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

# Objektbeschreibung

## Attraktive Etagenwohnung im Herzen von Wien – Perfekt für Investoren und junge Familien!

Entdecken Sie diese charmante **1 Zimmer Wohnung** im begehrten **7. Bezirk** von Wien, die Ihnen eine hervorragende Gelegenheit bietet, sich in einer der lebhaftesten Gegenden der Stadt niederzulassen oder in eine lukrative Investition zu investieren. Mit einer Fläche von **27,98 m<sup>2</sup>** ist es perfekt für Studentenwohnungen, Singles oder zeitweise Aufenthalte in Wien.

Außerdem hat man ein alleiniges Nutzungsrecht am ehemaligen Gang WC, welches man als Abstellraum praktisch benutzen kann und so 1-1,5 m<sup>2</sup> mehr vermietbare Fläche hat.

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** und ist somit bequem zu erreichen. Sie bietet eine **renovierungsbedürftige** Raumgestaltung, die Ihnen die Möglichkeit lässt, Ihre eigenen Ideen und Wünsche zu verwirklichen. Die funktionale **Miniküche** ist ideal für die Zubereitung kleinerer Mahlzeiten und kann nach Ihren Vorstellungen optimiert werden. Das Badezimmer ist mit einer **Dusche, WC** und einem **Bad mit WC** ausgestattet – alles, was Sie für Ihren täglichen Komfort benötigen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die **hervorragende Verkehrsanbindung**. In unmittelbarer Nähe finden Sie Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und den Bahnhof, was Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an den Rest der Stadt ermöglicht.

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die Wohnung liegt in guter Lage des angesagten 7. Bezirks, zwischen der Burggasse, der Zieglergasse, der Wiener Stadthalle. Als einer der beliebtesten Bezirke der Stadt bietet der siebte Bezirk alle Vorzüge des urbanen Lebens: ausgezeichnete Infrastruktur, beste Einkaufsmöglichkeiten, ideale öffentliche Verkehrsanbindung und das echte Stadtflair.

Viele Theater und Museen befinden sich im nahegelegenen MQ Museumsquartier und in der Umgebung, die Wiener Stadthalle ist nur einen Katzensprung entfernt. Wiens größte Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße ist auf kurzem Weg zu Fuß erreichbar. Die trendige Neubaugasse, Burggasse und die vielen Seitengassen mit ihren kleinen Designer Stores, Bioläden, Spezialgeschäften und hippen Cafés befinden sich alle in der Nähe.

## Öffentliche Anbindung:

Wiener Stadthalle ist nur wenige Gehminuten entfernt (U6, Straßenbahnlinie 6, 18, Bus 48A). Fußläufig erreichbar ist auch der Verkehrsknotenpunkt Wien Westbahnhof und somit auch die

S-Bahn (S50), U-Bahn Linie U3, diverse Bus- und Straßenbahnlinien (5, 6, 9, 18, 52, 60) sowie viele Regionalzüge.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
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