

**Sehr ruhige 3-Zimmer DG Wohnung, direkt an der  
Neubaugasse!**



**Objektnummer: 2055-6**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse 53
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	842.000,00 €
Betriebskosten:	152,12 €
USt.:	15,21 €

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

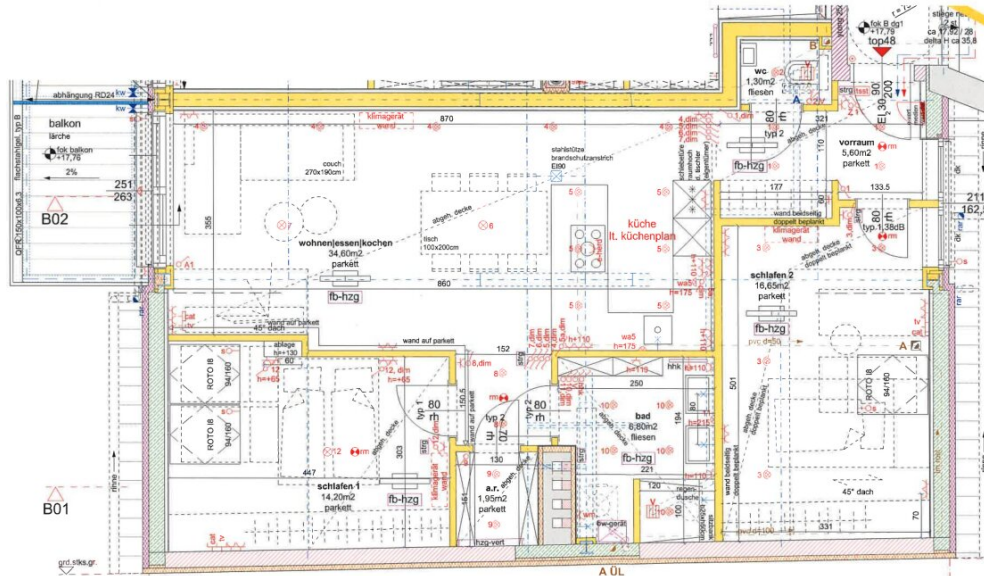












**oberflächen / fußböden:**

wc | bad  
 boden: fliesen florim, flor gros,  
 industrial, ivory, 60x30cm  
 wand: fliesen florim, flor gros,  
 industrial, ivory, 60x30cm  
 +7cm sockel wo erforderlich

vorraum  
 boden: lfd eiche, oberfläche eiche natur,  
 gebürstet und natur geölt  
 sockelleiste passend zu parkett

schlafen 1 | schrankraum  
 boden: lfd eiche, oberfläche eiche natur,  
 gebürstet und natur geölt  
 sockelleiste passend zu parkett

wohnen/essen/kochen | arbeiten/gäste  
 boden: lfd eiche, oberfläche eiche natur,  
 gebürstet und natur geölt  
 sockelleiste passend zu parkett

terrasse:  
 boden: lärchenholz

deckenspots standard,  
 quadratisch, chrom  
 gebürstet  
 dimmer led-tüchtig  
 z-zentraler schalter  
 alles aus

innentür typ 1  
 weiß, 80cm, flächenbündig,  
 außenbündig, nach innen öffnend  
 innentür typ 2  
 weiß, 70 bzw. 80cm, flächenbündig,  
 außenbündig, nach außen öffnend

**ausbauplan  
 1070, neubaugasse 53**

**top 48 grundriss**

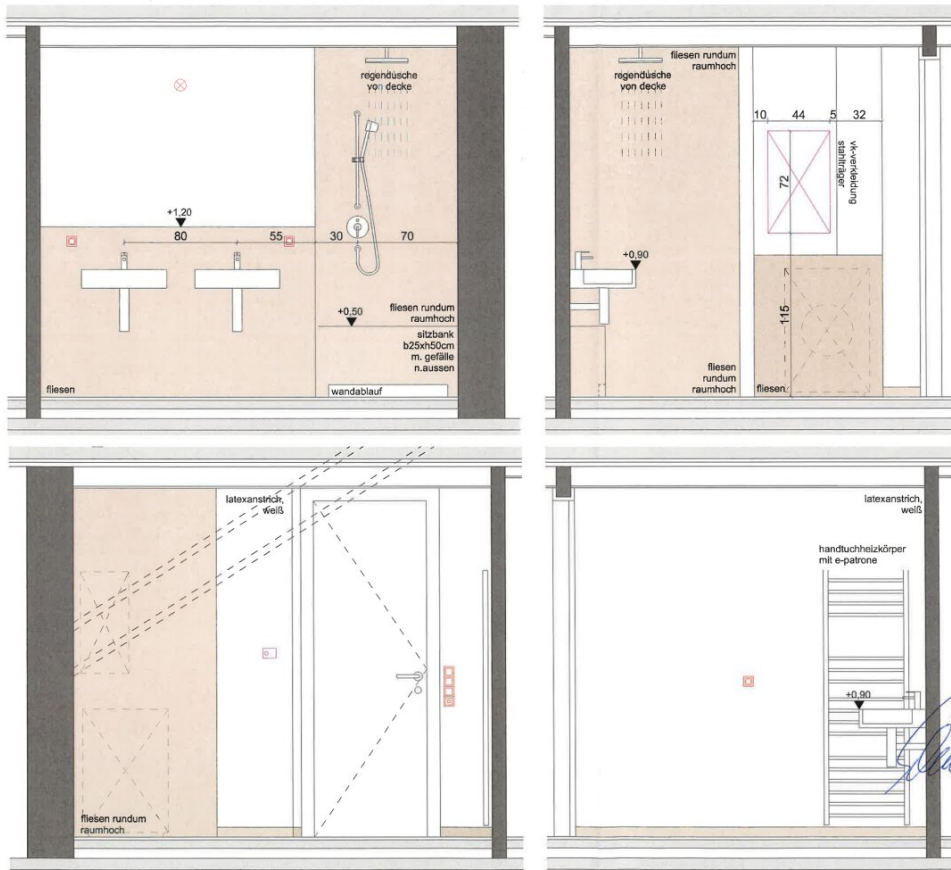
datum: 28-05-2018  
 maßstab: 1:50  
 plannr.: 20180529\_neu\_ap\_e\_top 48

datum	index	korrektur
25.05.18	A	betonwand durchstiche, profil wasschlecken, sanftäre ausstattung
04.06.18	B	parkett: köcheninstallation; ebeneupho
19.06.18	C	klima: innengeräte schlafen 2; ebene balkon

plan freigegeben vordruckt:

datum:


**GASSNER & PARTNER**  
 ARCHITECTURE  
 A-1050 WIEN, OBERE AUGARTENSTRASSE 20-24  
 TEL. +43 (0)1 479 11 11 FAX 010  
 OFFICE@GASSNER-PARTNER.AT



**ausstattung wc**

hängesessl laufen pro  
 liefsitzler, ausladung 53cm;  
 wc-sitz lau/en pro weiß mit absenkautomatik;  
 drückerplatte gebert sigma70 für 2 mengen, weiß  
 handwaschbecken laufen pro 36/25;  
 1xeinhandmischer kludi bozz, oberfläche chrom

**ausstattung bad**

**duche:**  
 unterputz einhebel-brausemischer kludi  
 bozz, oberfläche chrom,  
 handbrause hansgrohe raindance  
 s 120 3jet ecosmart axor  
 mit brausestangenset;  
 regenbrause kludi aq-a Ø245mm;  
 wandeinlauf gebert duofix

**waschtisch:**  
 2xwaschtisch catalano zero 60/50/19  
 1-loch, 2xeinhandmischer sapfir, hoch,  
 oberfläche chrom

**handtuchheizkörper:**  
 centra h1b: 1850/600mm,  
 mittelanchluss, weiß mit e-patrone

**ausbauplan  
 1070, neubaugasse 53**

**top 48 ansichten bad**

datum 29-05-2018  
 maßstab 1:50  
 plannr. 20180529\_neu\_ap\_e\_top 48

datum	index	korrektur
29.05.18	A	zweihandmischer duschhebel: position waschtisch; sanitäre ausstattung

plan freigegeben vorführt:

datum:

GASSNER & PARTNER  
 ARCHITECTURE  
 ALICE BECK CREATIVE ARCHITECTURE  
 TEL. 0043 (0)1 478 11 11  
 OFFICE@GASSNERPARTNER.AT

die sanitärausstattung im plan ist symbolisch gezeichnet - es zählen die textliche beschreibung und die bau- und ausstattungsbeschreibung

# Objektbeschreibung

## Lage:

Die 2018 erbaute DG Wohnung liegt direkt in der beliebten Begegnungszone Neubaugasse, nicht unweit der Westbahnstraße und in Gelnähe zum Spittelberg, dem MQ und der Mariahilferstraße.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr. Auch Freunde der Beisel-Szene kommen mit dem üppigen Angebot nicht zu kurz!

Die Linie 13 hält ebenfalls in der Nähe und bringt einem bei Bedarf in ca. 2 Fahrminuten Bedarf bequem zur U3 Neubaugasse. Ein Parkhaus gibt es in ca. 100m Entfernung.

## Objekt:

Die kaum benutzte Wohnung liegt im ersten DG des Hauses und ist zu beiden Seiten in einen ruhigen Innenhof hinein orientiert. Sie ist 81,35m<sup>2</sup> groß und besteht aus drei Zimmer. Einem größeren Wohn-Essbereich mit einer schönen Maßküche und Miele Geräten, sowie einem Schlafzimmer mit hochwertigen Einbaukästen, und einem zweiten, kleineren Schlaf- oder Gästezimmer auf der Ostseite.

Die Zwischenwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer wäre übrigens bei Bedarf jederzeit, ohne viel Aufwand entfernbar und könnte die Wohnung auch auf eine 2-Zimmerwohnung, mit einem sehr großen Wohn-Essbereich verwandelt werden.

Weiter vorhanden ist ein schönes, großes Duschbad, ebenfalls mit Maßmöbel ausgestattet und ein praktischer Abstellraum.

Das Haus wurde innen und außen komplett saniert.

Die weiteren Ausstattungsmerkmale sind:

- Klimaanlage in jedem Zimmer
- Elektrisch bedienbare Außenfenster
- Schrägflächenfenster schließen autom. bei Regen

- Zusätzlich innenliegende Plissee\*‘s
- Zentralschalter bei Eingangstüre für alle Leuchten (Incl. Ventilatoren im Bad und WC)
- Alle Leuchten dimmbar
- Innentüren raumhoch
- Überall Maßmöbelausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Trockener Keller mit ca. 4m<sup>2</sup>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <150m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.225m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <150m  
Universität <400m  
Höhere Schule <475m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <325m  
Post <450m  
Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <450m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <525m  
Autobahnanschluss <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap