Wiener Altbau: 4-Zimmerwohnung mit optionalem Balkon in Bestlage



Objektnummer: 95459

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	839.000,00 €
Betriebskosten:	309,54 €
USt.:	30,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



















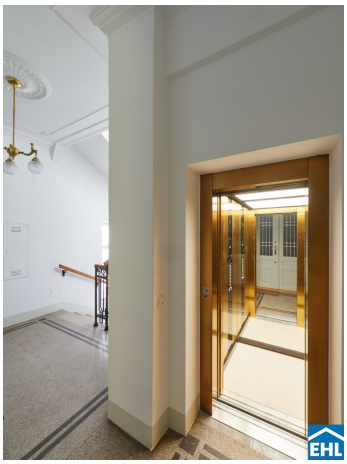






















MEZZANIN

TOP 13
WOHNFLÄCHE 103,80 m²





LAGEPLAN 1/5

Objektbeschreibung

Im Herzen des 3. Bezirks: Eigentumswohnungen in wunderschönem Wiener Altbau

In der begehrten Neulinggasse erwartet Sie ein umfassend sanierter Altbau (Baujahr 1913), der 2021 durch einen Dachgeschoßausbau erweitert wurde.

Moderne und zugleich edle Elemente, wie die ansprechenden Holzverkleidungen im Eingangsbereich sowie das digitale schwarze Brett, gepaart mit dem eleganten, original erhaltenen Stiegengeländer und der wunderschönen Luster, verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme.

Auch die Wohnungen selbst vereinen das klassische Altbauflair mit modernem Wohngefühl: Elegante Fischgrätparkettböden, großzügige Raumhöhen und stilvolle Details wie Stuckverzierungen an den Decken, verleihen den Räumen ein einzigartiges Ambiente.

Dank der erstklassigen Lage an der Ungargasse, genießen Sie eine perfekte Infrastruktur mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Grünflächen und Parkanlagen in unmittelbarer Nähe.

Die Ausstattung:

- Fischgrätparkettböden
- Klassische Wiener Kastenfenster
- Zeitlose Kassettentüren
- Teilweise inkl. vollausgestatteter Küchen
- Liftanlage
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ein besonderes Highlight mancher Wohnungen ist die Möglichkeit eines Balkonanbaus. Private Balkone zwischen 6 und 8m² wurden genehmigt und können - auf Wunsch und Kosten des Käufers - errichtet werden.

Eine Seltenheit bei einem Wiener Altbau und ein Plus für Lebensqualität und Wertsteigerung.

Die Lage & Infrastruktur:

- U-Bahn-Linie U3 „Rochusgasse“ – 9 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie O
- Buslinie 4A

Top 13:

Die Zimmer dieser attraktiven 4-Zimmer-Altbauwohnung sind überwiegend zentral begehbar. Der bestehende Parkettboden sowie die klassischen Altbaufenster und -türen werden derzeit hochwertig saniert. Im Badezimmer wird zusätzlich eine Duschglasabtrennung sowie ein neues Waschbecken montiert.

Die Gastherme wird serviciert und ein aktueller Elektrobefund wird erstellt. Die bestehende Küche wird entfernt. Zudem wird die gesamte Wohnung frisch in Weiß ausgemalt.

Ein besonderes Highlight: Für die Wohnung liegt ebenfalls bereits eine Baubewilligung für einen etwa 7 m² großen Balkon mit hofseitiger Südausrichtung vor.

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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.