

## 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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,91
Kaufpreis:	869.000,00 €
Betriebskosten:	309,54 €
USt.:	30,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

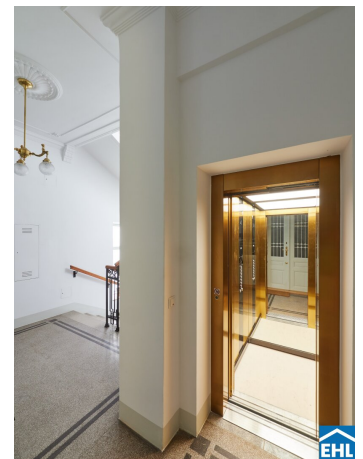
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





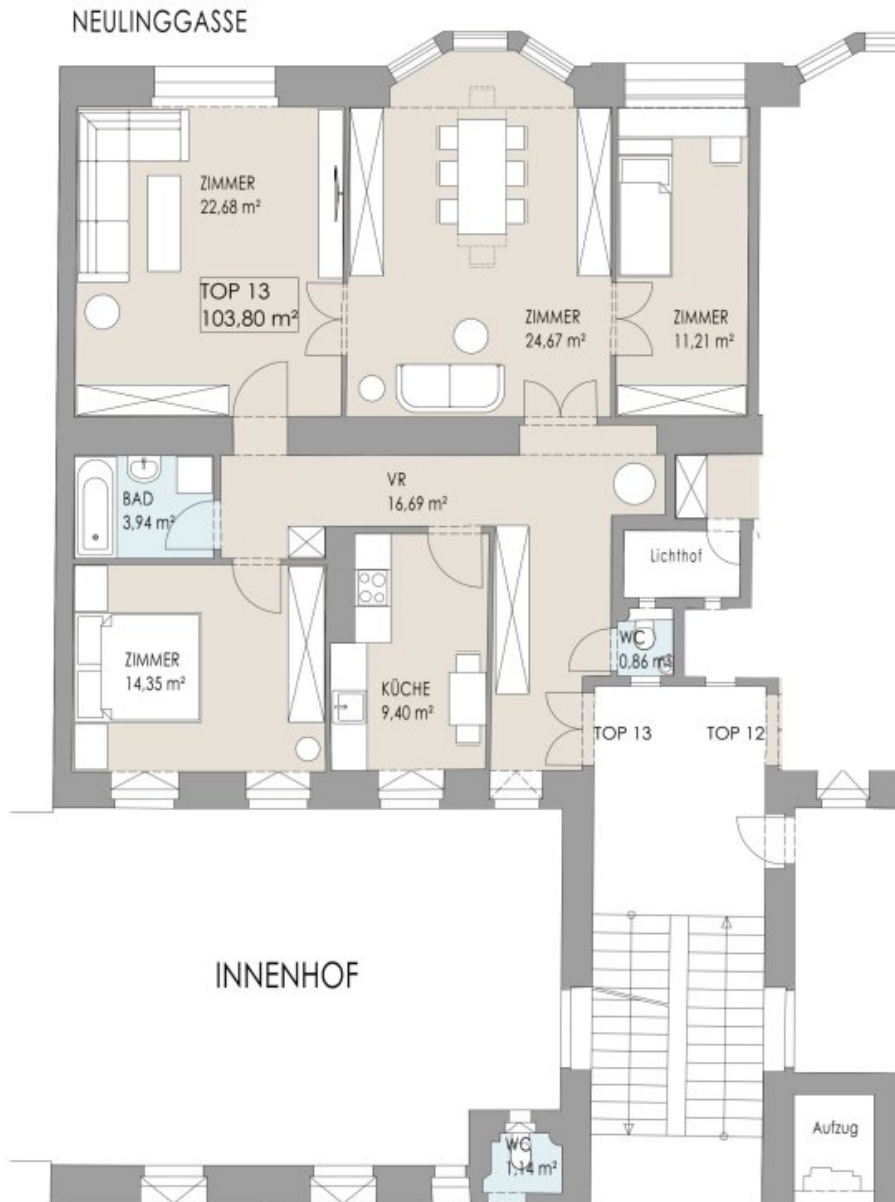












MEZZANIN

TOP 13  
WOHNFLÄCHE 103,80 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN 1/50



## 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 Stiegegeländer 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 Balkonbaus. Private Balkone zwischen 6 und 8m<sup>2</sup> 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

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis**

**Nur noch bis 30.06.2026:** Nutzen Sie jetzt noch die Möglichkeit der Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr als Eigennutzer für Ihren neuen Hauptwohnsitz!

**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 m<sup>2</sup> 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.