

**Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung in ruhiger  
Innenhoflage**



**Objektnummer: 4724/11893**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1913
Wohnfläche:	62,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	469.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

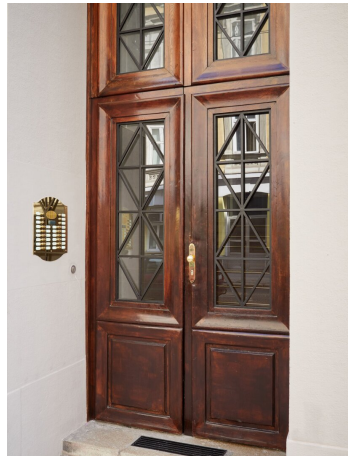
OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T + 43 1 934 69 60 207  
H +43 676 84 777 2207

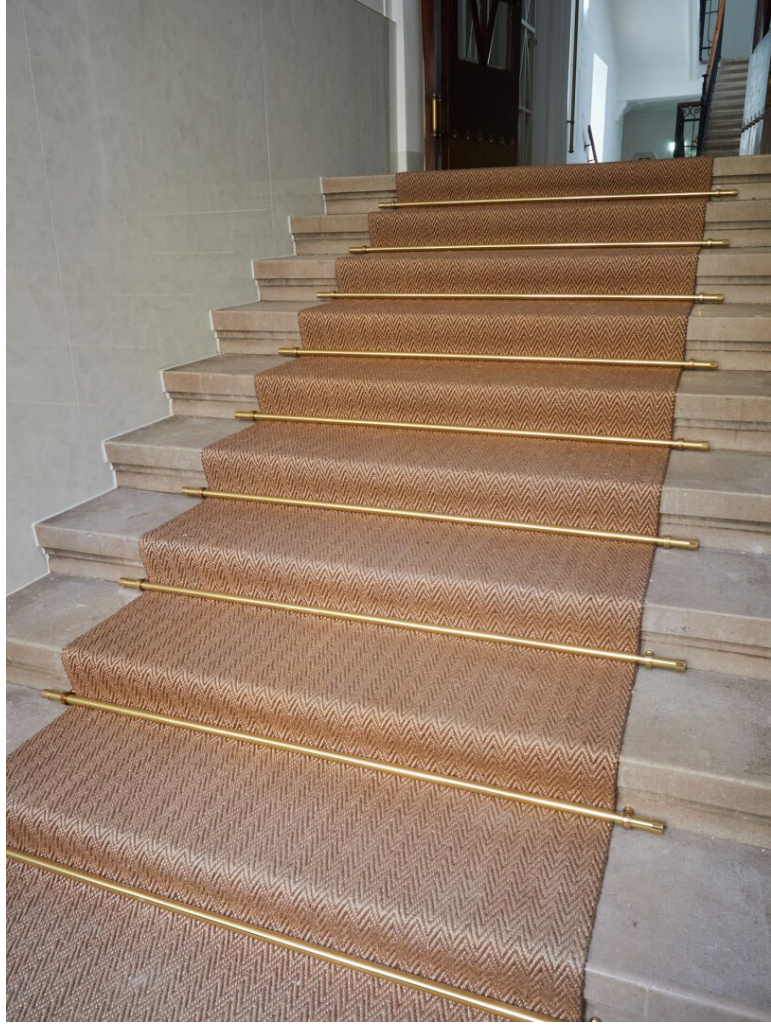






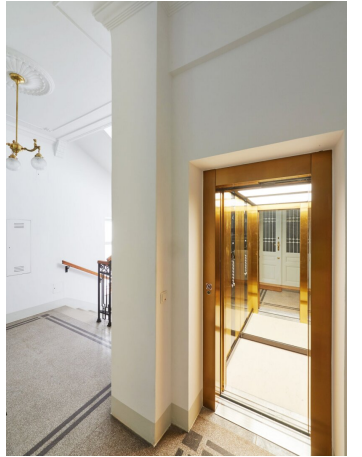




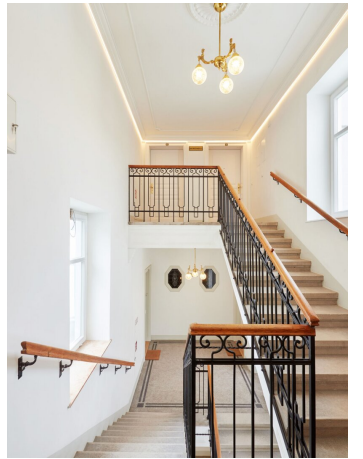


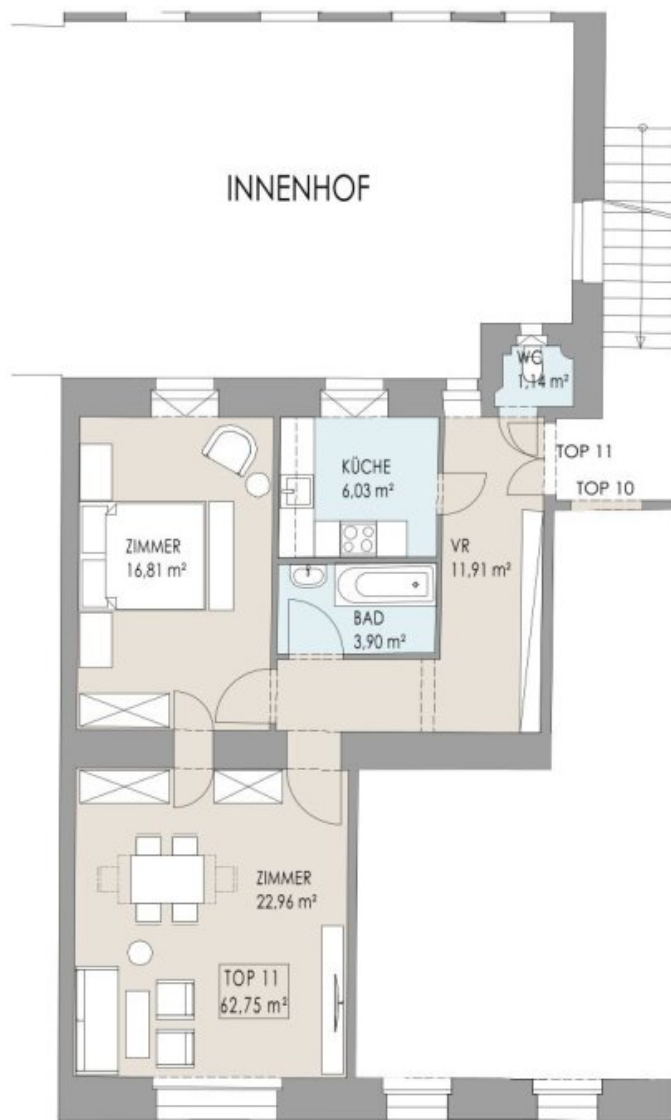












1. OBERGESCHOSS  
 TOP 11 WOHNFLÄCHE  
 62,75 m<sup>2</sup>



GARTEN  
 LAGEPLAN 1/500

## Objektbeschreibung

Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr möglich.

Diese charmante 2-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre auf rund 62,75m<sup>2</sup>.

Herzstück der Wohnung ist das Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Das ruhige Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein komfortables Bett sowie zusätzliche Stauraummöglichkeit. Die separate Küche ist funktional geschnitten und ermöglicht effiziente Nutzung.

Das Badezimmer ist kompakt gestaltet und optimal in den Grundriss integriert. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Vorraum, der zusätzlich Stauraum bietet und alle Räume zentral erschließt. Ein separates WC rundet das Angebot ab.

Ein besonderes Highlight ist die Lage zum Innenhof, die für eine angenehme Ruhe sorgt - ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 62,75m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Helles Wohnzimmer mit Essbereich
- ruhige Innenhoflage
- separate Küche
- praktischer Vorraum mit Stauraum
- Bad und WC getrennt

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.

## **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