

**Arenbergpark-Nähe: Renovierte 62m<sup>2</sup> Wohnung im  
revitalisierten Altbau - 1030 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7821**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,13 €
<b>USt.:</b>	15,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Astarte Aichholzer**

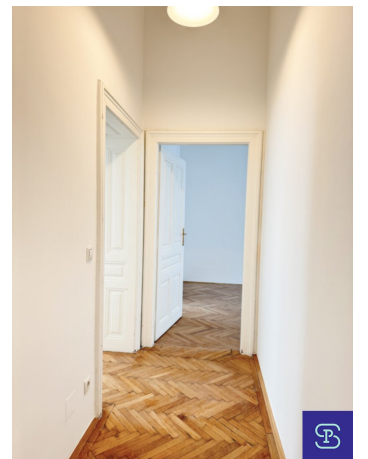
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

T +43 664 401 96 53  
H +43 664 401 96 53

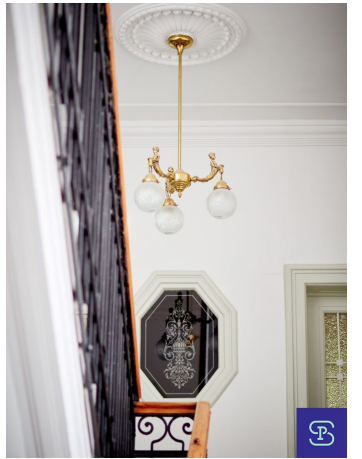
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



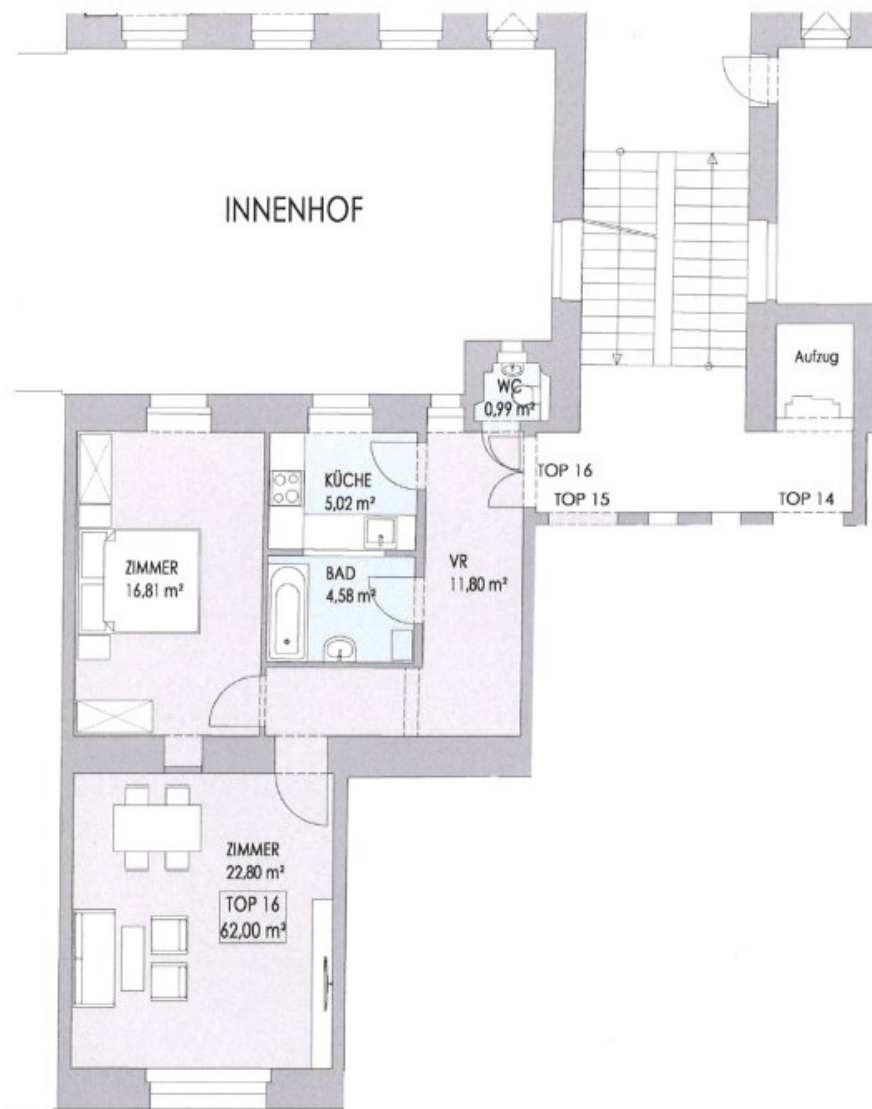












INNENHOF

WC  
0,99 m<sup>2</sup>

Aufzug

TOP 16  
TOP 15

TOP 14

ZIMMER  
16,81 m<sup>2</sup>

KÜCHE  
5,02 m<sup>2</sup>

BAD  
4,58 m<sup>2</sup>

VR  
11,80 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
22,80 m<sup>2</sup>  
TOP 16  
62,00 m<sup>2</sup>

GARTEN

1. OBERGESCHOSS

TOP 16  
WOHNFLÄCHE 62,00 m<sup>2</sup>



GARTEN  
LAGEPLAN 1



## Objektbeschreibung

### **Wunderschöner 62m<sup>2</sup> Altbau mit 2 Zimmern und Grünblick Nähe Arenbergpark!**

Der wunderschöne Stilaltbau (Baujahr 1913) wurde komplett revitalisiert und bietet wohnen mit klassischer Eleganz. Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und besticht mit einer hervorragenden Raumaufteilung und einer modernen Ausstattung. Eine ideale Stadtwohnung, sie ist ruhig gelegen in den Garten blickend und besteht aus zentralen Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Toilette.

**Ausstattung:** Hochwertige Parkettböden, Einbauküche mit Geräten, Gasetagenheizung, geschmackvolles Fliesenbad mit Wanne und Waschbecken, separate Toilette mit Handwaschbecken, Kastenfenster, Kellerabteil, Lift,.

Die Wohnung befindet sich in der Neulinggasse, in unmittelbarer Nähe zum Arenbergpark. Eine sehr gute, wie auch beliebte Wohnlage, die mit ihrer Infrastruktur, unzähligen Geschäften und Restaurants, sowie einer guten öffentliche Anbindung überzeugt. Zur Landstraßer Hauptstraße sind es ebenfalls nur wenige Gehminuten.

**Bitte beachten Sie in diesem Gebäude auch weitere verfügbare Wohnungen von 55m<sup>2</sup> - 104m<sup>2</sup> auf unserer Homepage!**

**Lastenfreier Kaufpreis € 519.000,-**

Bk netto € 154,13

Reparaturrücklage € 65,72

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

**Wichtiger Hinweis: Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr möglich, was eine erhebliche Reduzierung der Nebenkosten bedeutet!**

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in*

*gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap