

## **Exklusive Altbau-Eigentumswohnung in Toplage des 7. Bezirks**



**Objektnummer: 5311**

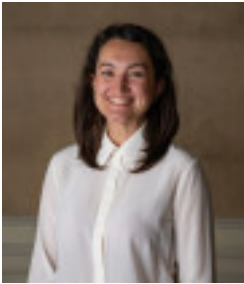
**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	930.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

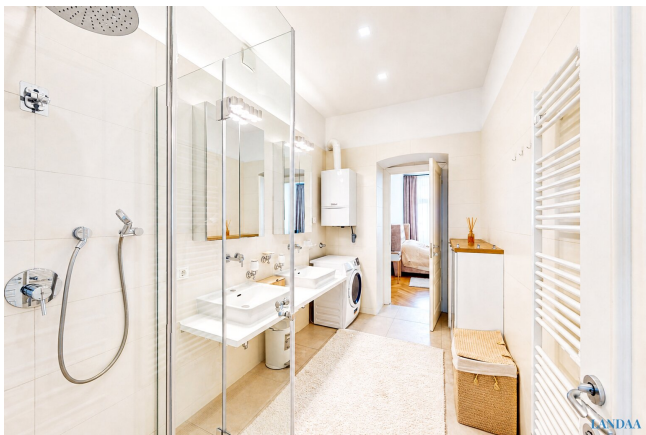


### **Elza Hallett**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 1 890 9041 005  
H +43 699 1081 5453

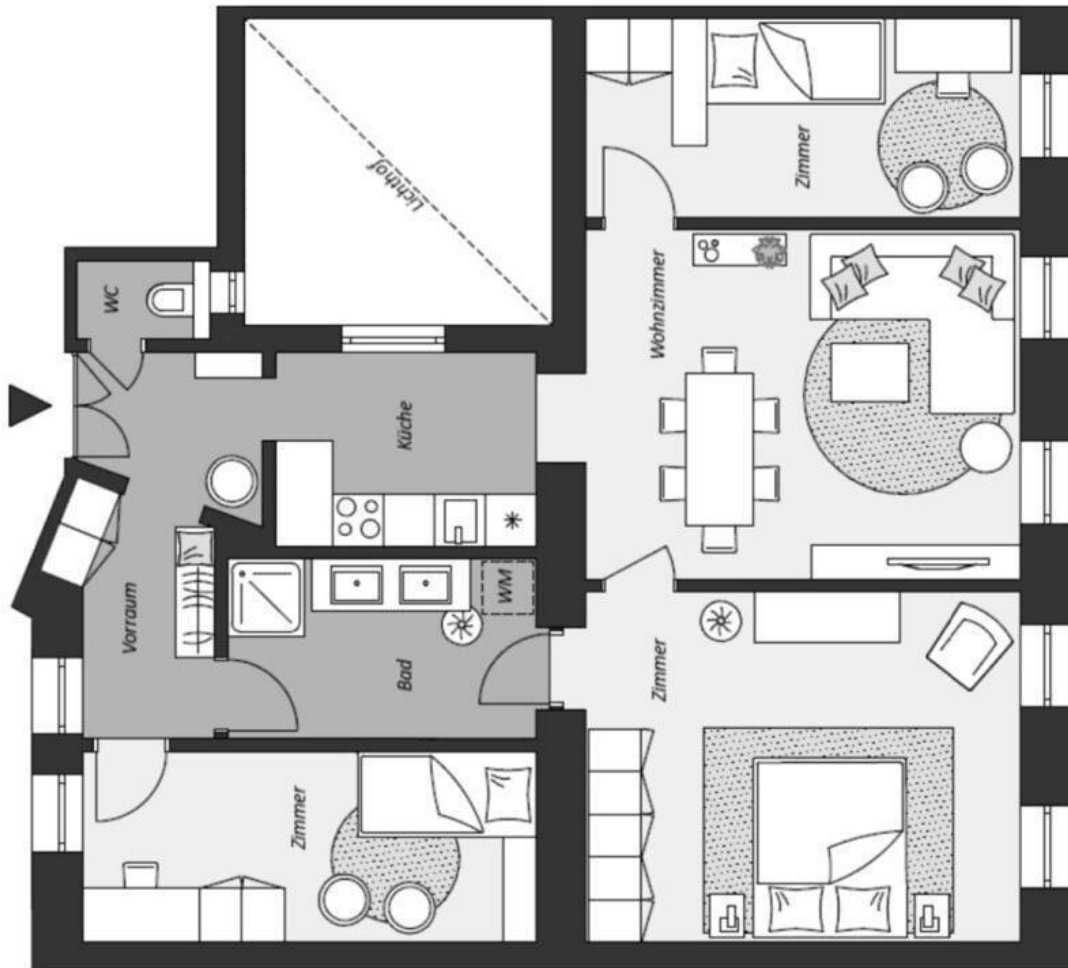








# Grundriss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig ausgestattete Altbauwohnung in begehrter Lage der Neustiftgasse im 7. Wiener Gemeindebezirk.

Die ca. 92 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wiener Altbau mit Lift und verbindet klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Die Immobilie eignet sich sowohl hervorragend zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Wertanlage in zentraler Wiener Lage.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC. Helle Räume, elegante Parkettböden und hochwertige Einbaumöbel verleihen der Wohnung eine stilvolle Wohnatmosphäre.

Die absolute Ruhelage innerhalb des Hauses bietet außergewöhnlichen Wohnkomfort mitten im urbanen Umfeld des 7. Bezirks.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Altbau
- Lift
- hochwertige Ausstattung
- möbliert
- gepflegter Zustand
- sofort verfügbar

- absolute Ruhelage

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0699/10 81 54 53 zur Verfügung!**

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <1.500m

#### **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 <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap