URBAN WOHNEN IN NEUBAU - IN LEBENDIGER GRÄTZELLAGE



Objektnummer: 2480

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,24 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,06 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,91 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	121,49 €
USt.:	14,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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



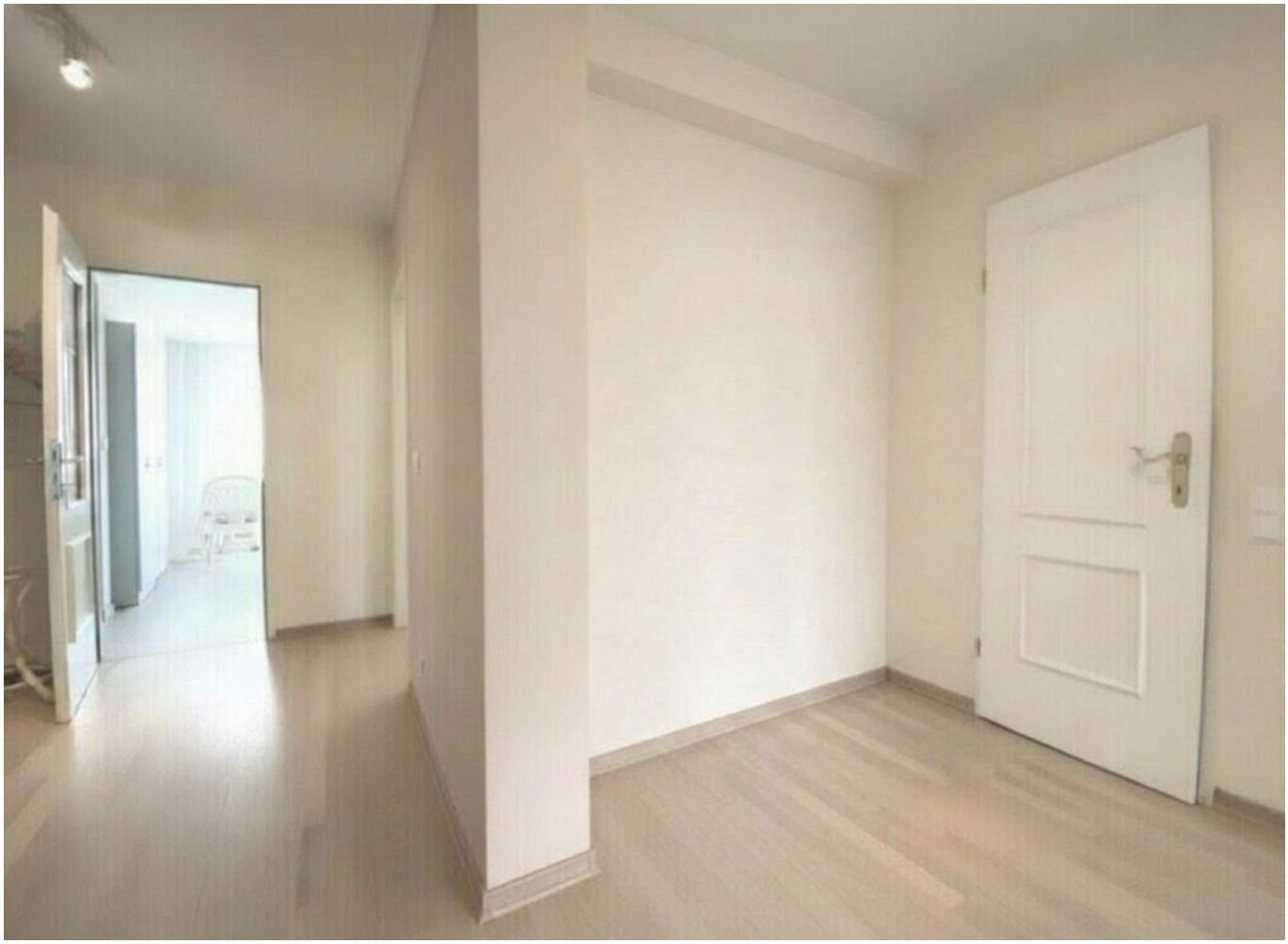






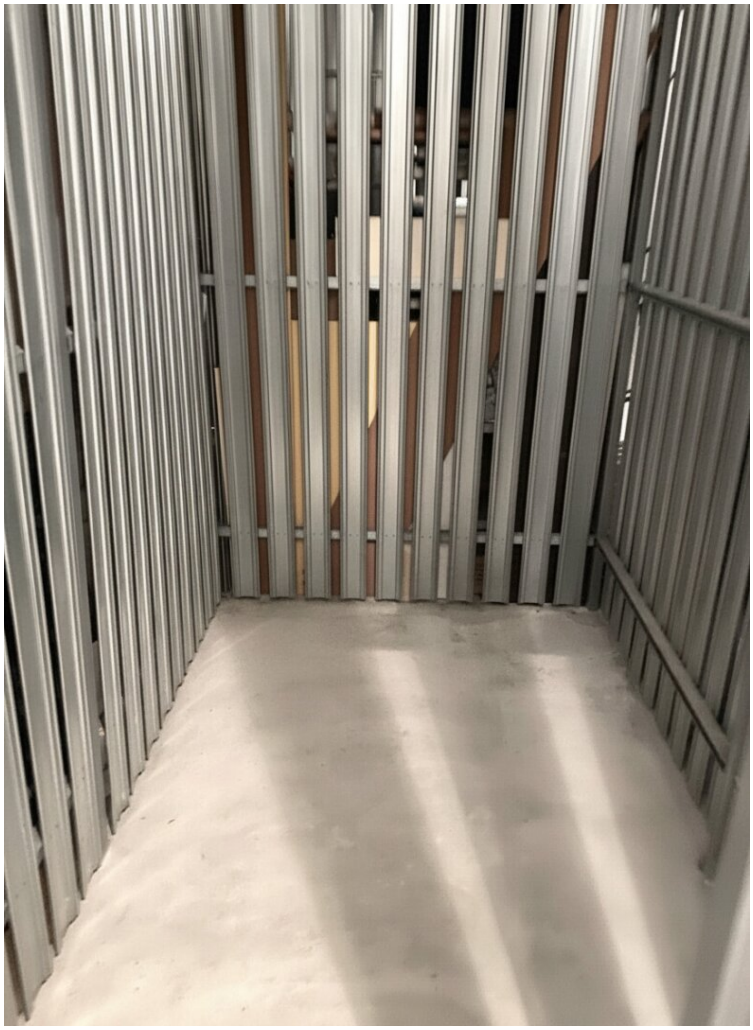














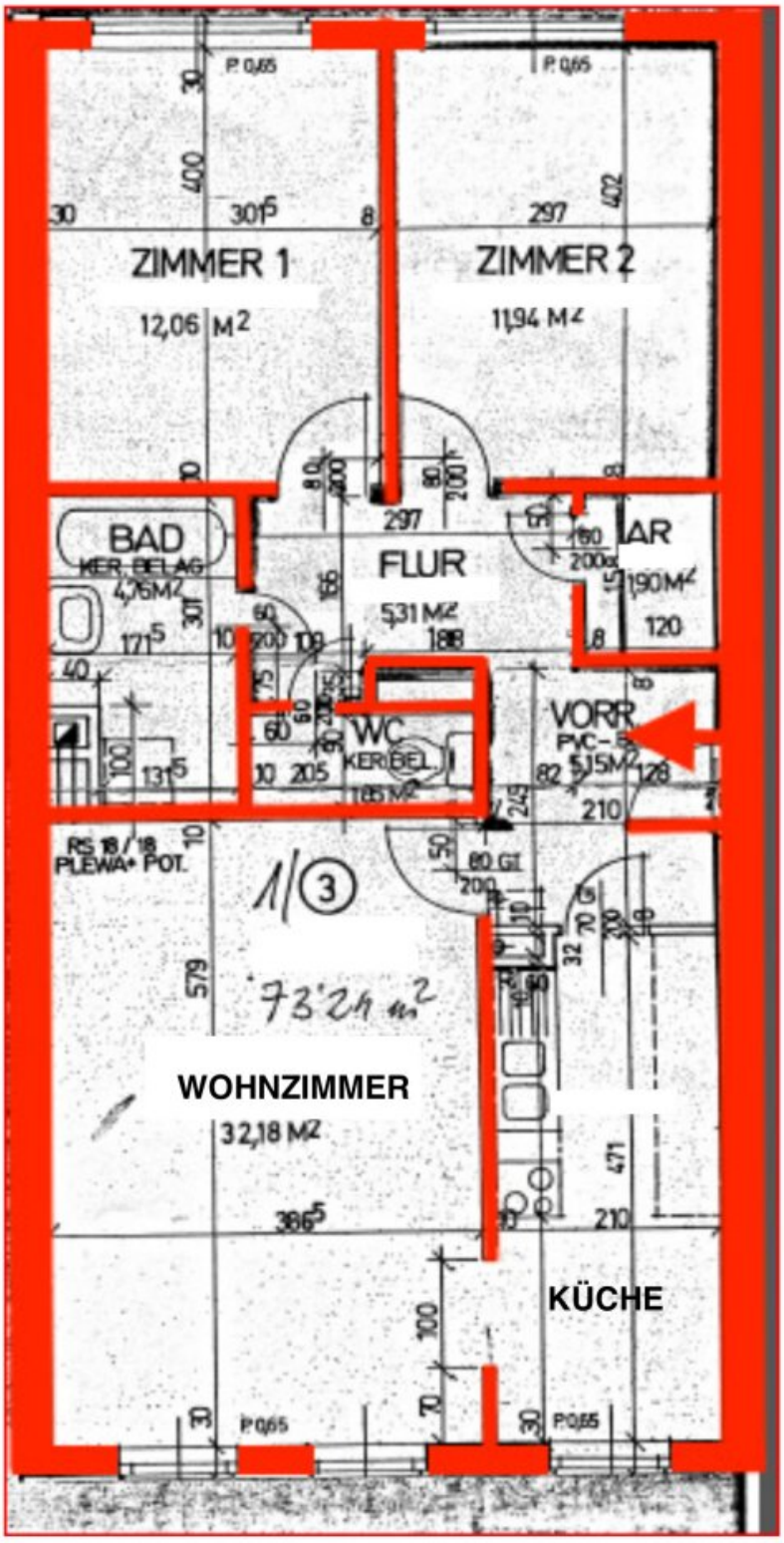






N

INNENHOF


ZIMMER 1
12,06 M2
ZIMMER 2
11,94 M2
BAD
KER. BELAG
4,76M2
FLUR
5,31 M2
WC
KER. BEL.
1,85 M2
VORR
PVC-
5,15M2
AR
1,90M2
WOHNZIMMER
32,18 M2
KÜCHE
1/3
73'24 m2
RS 18/18
PLEWA+ POT.
P 0,65

Objektbeschreibung

URBANES FLAIR IN NEUBAU - 2 HOFSEITIGE, RUHIGE SCHLAFZIMMER UND EIN SCHÖNER GEMEINSCHAFTSGARTEN

OPTIONAL KANN MAN EINE KFZ-GARAGENPLATZ DAZUMIETEN

Lebendiges Grätzelleben und ein ruhiger Rückzugsort: Diese 3-Zimmer-Wohnung verbindet das urbane Lebensgefühl von Wien Neubau mit zwei hofseitigen Schlafzimmern und einem Gemeinschaftsgarten.

Der 7. Bezirk steht für Individualität, Kreativität und eine vielfältige Café- und Restaurantszene. Kleine Geschäfte, charmante Lokale und neue Lieblingsplätze prägen den Alltag – vom Kaffee am Morgen bis zum entspannten Abendessen mit Freunden. Ein Wohnumfeld für alle, die gerne mitten im Stadtleben sind.

Zu Hause sorgen **zwei ruhig zum Innenhof ausgerichtete Schlafzimmer** für Erholung. Ob als Schlafzimmer und Homeoffice oder für eine kleine Familie: Die drei Zimmer bieten Raum für unterschiedliche Lebensmodelle.

Ein besonderes Plus ist der **Gemeinschaftsgarten**, der zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien bietet – ein Stück Grün mitten im urbanen Umfeld.

Ein Garagenplatz kann um ca. EUR 30,00 dazugemietet werden, was in dieser zentralen Lage einen großen Komfort darstellt.

Die Wohnung wird **unmöbliert** (bis auf die Küche) verkauft.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Küche (ostseitig)
- Wohnzimmer (ostseitig)
- 2 Schlafzimmer (westseitig)
- Bad

- separates WC

AUSSTATTUNG:

- Einbauküche
- Laminat und Fliesen
- Fahrradraum
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Kellerabteil
- Garagenplatz kann zur Miete übernommen werden

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Viele Lokale und Restaurant sind im ganzen Grätzel zu finden. Die nahegelegenen Mariahilfer Straße mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten lädt zum Shoppen und Flanieren ein. Schnelle Anbindung ins Zentrum.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- U3 und U6 beim Westbahnhof
- Straßenbahn: 5, 49, 46
- Bus: 13A, 14A, 48A und 59A

- nationale und internationale Zugverbindungen direkt vom Westbahnhof

„In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Buslinien sowie Nachtbusse. Dadurch ist eine sehr gute öffentliche Anbindung auch außerhalb der U-Bahn-Betriebszeiten gewährleistet.“

RESÜMEE:

Tolle Stadtwohnung in zentraler Lage! Sowohl als Familienwohnung, als auch als WG-Wohnung geeignet.

ZÖGERN SIE NICHT - VEREINBAREN SIE EINFACH EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!

URBAN FLAIR IN NEUBAU – WITH TWO BEDROOMS FACING THE COURTYARD AND A LOVELY COMMUNAL GARDEN

A vibrant neighbourhood atmosphere and a peaceful retreat: this three-bedroom flat combines the urban lifestyle of Vienna’s Neubau district with two bedrooms facing the courtyard and a communal garden.

The 7th district is synonymous with individuality, creativity and a diverse café and restaurant scene. Small shops, charming venues and new favourite spots characterise everyday life – from a morning coffee to a relaxed dinner with friends. A living environment for anyone who loves being at the heart of city life.

At home, two quiet bedrooms facing the inner courtyard ensure a restful night’s sleep. Whether used as a bedroom and home office or for a small family, the three rooms offer space to suit different lifestyles.

A particular bonus is the communal garden, which offers additional outdoor living space – a patch of greenery right in the heart of the city.

A garage space can be rented for approximately EUR 30.00, which is a great convenience in this central location.

The flat is sold unfurnished (except for the kitchen).

LAYOUT:

- Entrance hall
- Kitchen (east-facing)
- Living room (east-facing)
- 2 bedrooms (west-facing)
- Bathroom
- Separate toilet

FITINGS:

- Fitted kitchen
- Laminate flooring and tiles
- Bicycle storage room
- Communal garden with playground
- Cellar storage unit
- Garage space available to rent

LOCATION AND AMENITIES:

The surrounding area offers excellent amenities. Shops for everyday needs are in the immediate vicinity. There are many pubs and restaurants throughout the neighbourhood. The

nearby Mariahilfer Straße, with its many shopping opportunities, is ideal for shopping and strolling. There are quick connections to the city centre.

PUBLIC TRANSPORT:

- U3 and U6 at Westbahnhof
- Tram: 5, 49, 46
- Bus: 13A, 14A, 48A and 59A
- National and international train connections directly from Westbahnhof

“There are several bus routes and night buses in the immediate vicinity. This ensures excellent public transport links even outside underground operating hours.”

SUMMARY:

A fantastic city flat in a central location! Suitable both as a family home and as a shared flat.

DON’T HESITATE – SIMPLY ARRANGE A VIEWING!

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 <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap