

**Stilvolles Stadtwohnen im Herzen von Neubau • Helle
2-Zimmer Wohnung im 3. Liftstock • Urbanes Wien trifft
klassischen Altbau**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/480

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,83 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	117,98 €
USt.:	14,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



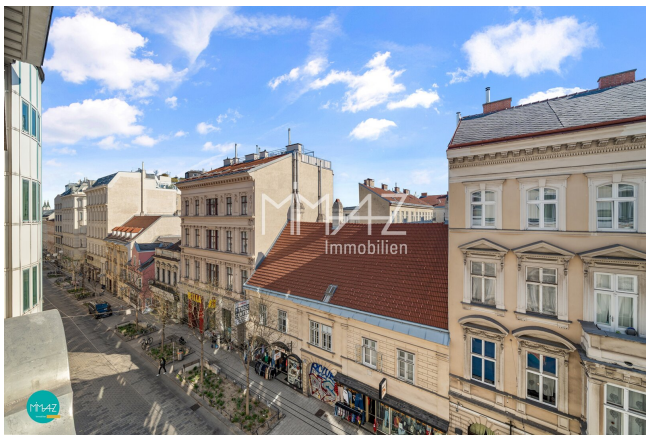
Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien













Objektbeschreibung

MITTEN IM KREATIVEN HERZEN DES 7. BEZIRKS

NEUBAUER GRÄTZLFLAIR & WIENER ALTBAUCHARME

Direkt in der **Neubaugasse** gelegen, spricht diese Adresse vor allem Menschen an, die das **Besondere** suchen: ein **urbanes, inspirierendes Wohnumfeld** mit **lebendiger Nachbarschaft, kultureller Vielfalt** und kurzen Wegen. Ein **Grätzl**, das inspiriert, belebt und gleichzeitig das Gefühl gibt, genau am **richtigen Ort** angekommen zu sein.

Dieses **charmante Stadtjuwel** befindet sich in einem **klassischen, gepflegten Altbauwohnhaus** und eignet sich ideal als **Haupt- oder Zweitwohnsitz**. Auf einer Wohnnutzfläche von knapp 70 m² eröffnet sich ein **stimmiges Raumkonzept**, das **Wiener Altbauflair** mit **urbanem Lebensgefühl** verbindet. Überzeugen Sie sich selbst und genießen gleich den [Rundgang](#) durch die Wohnung.

Bequem mit dem **Lift** erreichbar, liegt die Wohnung im **3. Stock** und empfängt bereits beim Betreten mit einem **großzügigen Vorzimmer**, das ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Die beiden **großzügigen Zimmer** sind zur Neubaugasse ausgerichtet und überzeugen durch ihre **angenehmen Proportionen** sowie den **klassischen Altbaucharakter**. Im Wohnzimmer sorgt ein **stilvoller Kaminofen** für eine besonders behagliche Atmosphäre und verleiht dem Raum **zusätzlichen Charme**.

Das **Schlafzimmer** punktet mit einem **maßgefertigten Einbauschränk**, der sich über die gesamte Raumhöhe erstreckt und optimalen Stauraum bietet.

Die **separate Küche** ist funktional angelegt und vom Vorzimmer aus zentral begehbar. Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne**, die Toilette ist separat. Ein zusätzlicher **Abstellraum** rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich im Badezimmer. Die Wohnräume sind mit einem **schönen Fischgrätparkett** ausgestattet, das den **klassischen Altbaucharakter** stilvoll unterstreicht. Vorzimmer, Abstellraum, Küche sowie die Nassräume sind verfliest und überzeugen durch ihre pflegeleichte Ausführung.

Auch wenn diese Wohnung über keine klassische Freifläche verfügt, wird sie hier kaum vermisst - denn das eigentliche „Draußen“ beginnt direkt vor der Haustüre: die Neubaugasse, das **pulsierende Leben des 7. Bezirks**, unzählige Möglichkeiten, den Alltag nach den **eigenen Vorstellungen** zu gestalten.

FAZIT: Ein Altbaujuwel für alle, die das **urbane Leben** schätzen und gleichzeitig nicht auf den **klassischen Wiener Charme** verzichten möchten. Ein Ort für Menschen, die nicht einfach nur wohnen, sondern das Leben in der Stadt bewusst genießen möchten.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalplan
- Energieausweis

- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 69 m²
- 2 Zimmer
- 3. Liftstock
- Separate Küche
- Abstellraum
- Bad mit Wanne
- Gasetagenheizung
- Ab sofort beziehbar

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 <1.000m

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