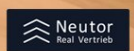


**FREIER - MIETZINS - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - 3 -  
ZIMMER - IN TOP LAGE - HOFRUHELAGE -  
BARRIEREFREI - NÄHE HAUPTBAHNHOF**



**Objektnummer: 5043**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gassergasse                      |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1972                             |
| Zustand:                      | Voll_saniert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 64,71 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 64,71 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 64,71 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 52,05 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,46                           |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 151,08 €                         |
| USt.:                         | 15,76 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

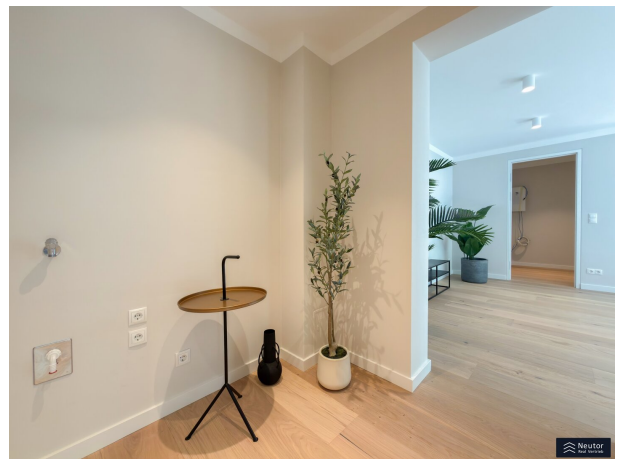


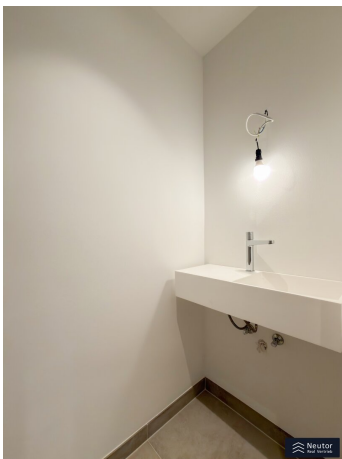
**Daniel Hausberger**

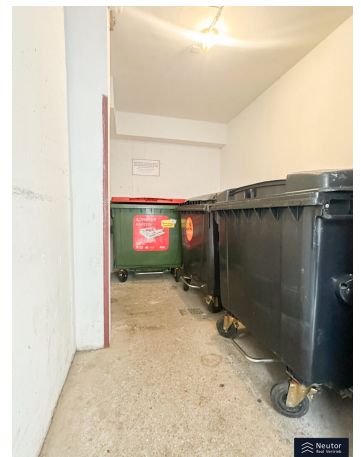
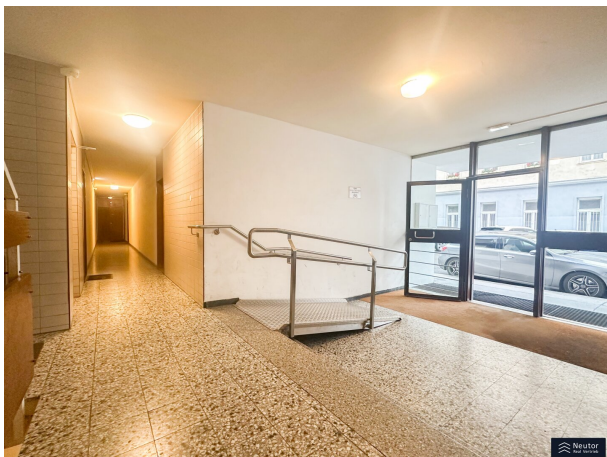
Neutor Real GmbH



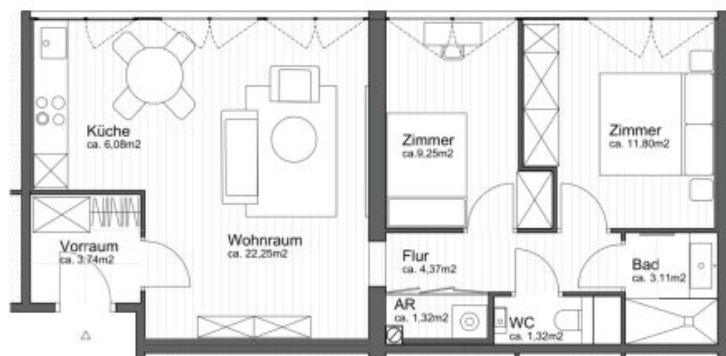












### Gassergasse 13-15/4

Nutzfläche Gesamt: ca. 63,24m<sup>2</sup>

Unverbindliche Plankopie. Alle Gegenstände haben symbolischen Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nur teilweise enthalten. Planstand 09.01.2026



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese traumhaft sanierte 3-Zimmer Wohnung im Erstbezug. Die Nähe zum Hauptbahnhof bietet Ihnen eine hervorragender Verkehrsanbindung. Die Wohnung ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und befindet sich im 1. Obergeschoss.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 65 m<sup>2</sup>

Stockwerk: 1

Zimmer: 3

Bad: 1, mit Dusche

WC: 1, separat angelegt

Lift: ja, führt in den Keller

Kellerabteil: ja

Heizung: zentral, Fernwärme

### Beschreibung:

Diese attraktive Wohnung in ruhiger Innenhoflage bietet modernen Wohnkomfort und durchdachte Raumaufteilung. Nach einer umfassenden Sanierung steht die Wohnung nun zum Erstbezug bereit und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Vorraum ein einladendes Gefühl. Von hier aus gelangen Sie in den weitläufigen Wohnbereich, der mit seiner angenehmen Raumhöhe und der modernen Einbauküche viel Platz für Wohnen, Essen und Entspannen bietet. Die lichtdurchflutete Atmosphäre schafft ein angenehmes Wohnklima und lädt zum Verweilen ein. Ein funktional gestalteter Gang verbindet die weiteren Räume und verfügt über eine praktische Nische mit Waschmaschinen Anschluss der perfekt integriert ist und dennoch gut erreichbar ist. Die Wohnung bietet zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen und somit maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen ermöglichen. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und

Handwaschbecken. Die zeitgemäße Sanierung und die klare, hochwertige Ausstattung sorgen dafür, dass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Dank der hervorragenden Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs profitieren Sie von optimaler Verkehrsanbindung und allen Vorteilen eines urbanen Umfelds, ohne auf Ruhe und Wohnqualität verzichten zu müssen.

### **Highlights:**

- Edler Dielenparkettboden
- 60 x 120 Feinsteinzeug Fliesen
- Einbauküche komplett ausgestattet
- Neue Fenster mit Beschattungsmöglichkeit
- Neue Wohnungseingangstüre

### **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 375.000,-

**Betriebskosten:** € 257,21 inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

**Heizkostenkonto:** € 117,42 inkl. USt.

**Aushaftendes Darlehen an der Top 4:** € 5.345,27

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

### **Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk, mit hervorragender Anbindung und vielfältiger Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Matzleinsdorfer Platz sowie den Wiener Hauptbahnhof, der eine direkte Anbindung an das nationale und internationale Bahnnetz bietet. Auch der Südtiroler Platz (U1) ist schnell erreichbar und ermöglicht eine rasche Verbindung ins Stadtzentrum. Mit der ab 2028 fußläufig erreichbaren U2-Station profitieren Sie von einer schnellen Verbindung in den vielfältigen 7., sowie 1. Bezirk. Die Straßenbahnlinien 1 und 62, die Buslinie 14A sowie der Nachtbus N62 ermöglichen eine bequeme Anbindung in alle Teile der Stadt. Darüber hinaus befindet sich die Badner Bahn, eine bedeutende Regionalverbindung in den Süden, in unmittelbarer

Nähe. Für Freizeit und Erholung sorgen mehrere nahegelegene Grünanlagen wie der Waldmüllerpark, der Alois-Drasche-Park, der Rudolf-Salinger-Park und der Leopold-Rister-Park - ideal für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Entspannen im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung finden Sie unter anderem am beliebten Wochenmarkt am Siebenbrunnenplatz, der regionale Produkte und frische Lebensmittel bietet. Auch für Familien mit Kindern und Jugendliche ist die Lage ideal: Das Wiedner Gymnasium sowie die renommierte HTL Spengergasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap