

**Frisch saniert! Kreativer Freiraum im Herzen von 1070
Wien-Neubau *Magazin-Lager-Hobbyraum* mit
Altbau-Charme!**



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE



Großer Raum Innenhof

Objektnummer: 2142/22212

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1927
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,57
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	170,64 €
Sonstige Kosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Schmidt

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

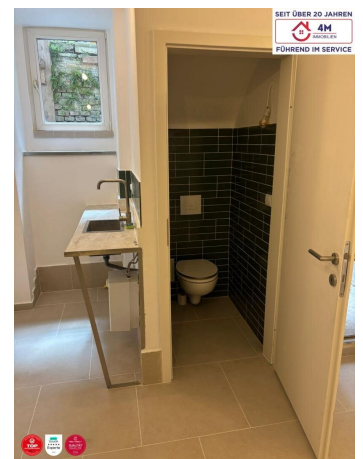
H +436601411677













Objektbeschreibung

Kreativer Freiraum im Herzen von Wien-Neubau - frisch SANIERT!

Magazin / Atelier / Studio / Hobbyraum mit Altbau-Charme – 60,5 m² in 1070 Wien

Inmitten des lebendigen und künstlerisch geprägten 7. Bezirks wartet dieses charmante Magazin-/Atelierobjekt auf neue kreative Ideen. Gelegen an der Ecke Neustiftgasse / Neubaugasse, bietet diese Fläche im Souterrain eines historischen Altbaus viel Potenzial für vielfältige Nutzungen

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich
- Zwei großzügige Arbeits-/Atelierräume
- Separates WC mit Hebeanlage
- kleine Teeküche

Tageslichtfenster sorgen trotz der tiefergelegenen Lage für eine freundliche Atmosphäre

Fußbodenheizung in ca. der Hälfte der Fläche – für angenehmes Arbeiten

Starkstromanschluss vorhanden – ideal für Werkstatt- oder Studiobetrieb

Altbauflair pur: Sichtbare historische Mauersteine und originaler Charme

Zugang über den ruhigen Innenhof – 14 Stufen führen ins Objekt

Die Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage des 7. Bezirks – direkt an der Ecke Neustiftgasse / Neubaugasse.

Die Umgebung überzeugt durch:

Vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote

Kulturelles Flair mit Galerien, Ateliers und Designshops

Top-Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U3, Busse, Straßenbahn)

Hier sind Sie mitten im kreativen Herzen Wiens – ideal für alle, die Inspiration und urbanes Lebensgefühl schätzen.

Ein neuer Energieausweis wurde bereits beantragt und folgt.

Individuelle Besichtigungstermine gerne nach Vereinbarung.
Kontaktieren Sie uns:

? schmidt@4m-immo.at

? 0660 141 16 77

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap