BIG CITY LIFE! Helle 2-Zimmer Wohnung im 3. Liftstock im Herzen Wien Neubaus I Urbanes Wien trifft klassischen Altbau



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/490

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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	117,98 €
USt.:	14,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16
1140 Wien








HOTEL


















mamabulè
FITNESS CENTER
152


0,82 m²
0,80 m²
9,07 m²
22,83 m²
3,78 m²
6,74 m²
24,40 m²
© Grundrissprofi.de
N

Objektbeschreibung

NEUBAUER GRÄTZLFLAIR & WIENER ALTBAUCHARME

MITTEN IM KREATIVEN HERZEN DES 7. BEZIRKS

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 Einbauschrank**, 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

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