Kernsanierte Wohnung mit großer Wohnküche und vier Schlafzimmern, nächst Neubaugasse



Objektnummer: 2002/51

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	225,08 €
Heizkosten:	162,55 €
USt.:	46,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12























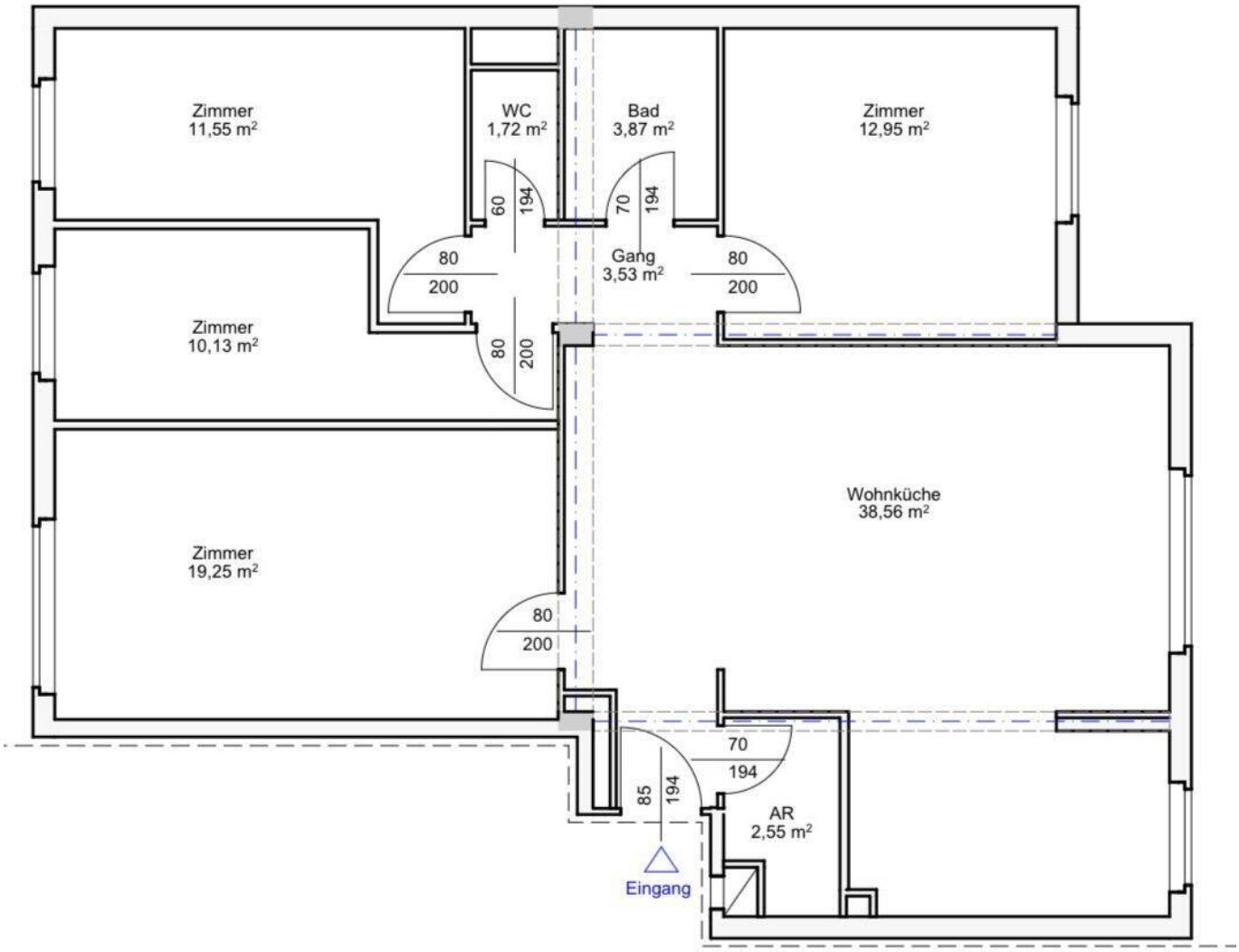

ZABRANSKY










Zimmer
11,55 m²
WC
1,72 m²
Bad
3,87 m²
Zimmer
12,95 m²
60
194
70
194
80
200
Gang
3,53 m²
80
200
Zimmer
10,13 m²
80
200
Wohnküche
38,56 m²
Zimmer
19,25 m²
80
200
70
194
85
194
AR
2,55 m²
Eingang

Objektbeschreibung

Diese 105 m² große Wohnung im 4. Stock eines Hauses aus dem Jahr 1978 **wurde 2025 umfassend kernsaniert** und verbindet einen großzügigen Grundriss mit zeitgemäßer Ausstattung. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem **hochwertige Parkettböden** verlegt, eine **Fußbodenheizung** eingebaut und eine moderne Einbauküche eingerichtet. **Jeder Raum verfügt über einen eigenen Thermostat, sodass die Temperatur individuell für jeden Raum eingestellt und bequem per App auch von unterwegs gesteuert werden kann.** Beheizt wird die Wohnung über die Gas-Hauszentralheizung, deren **Heizsystem 2026 vollständig erneuert wurde**.

Auch das Gebäude selbst wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. **2022 wurden die Fassade, das Dach sowie die Abflussstränge erneuert.** Gemeinsam mit der Erneuerung des Heizsystems wurden damit wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen bereits umgesetzt und wichtige Investitionen für die kommenden Jahre getätigt. Der **begrünte Innenhof** bietet den Bewohner:innen zudem einen angenehmen Rückzugsort und lädt zum Verweilen ein. In der hauseigenen Garage besteht außerdem die Möglichkeit, **PKW-Stellplätze anzumieten**.

Zentrum der Wohnung ist die **38,56 m² große Wohnküche**, die Kochen, Essen und Wohnen großzügig in einem Raum vereint. Daran schließen **vier separat begehbare Zimmer** mit 19,25 m², 12,95 m², 11,55 m² und 10,13 m² an. Sämtliche Zimmer können als vollwertige Schlafzimmer genutzt werden, wodurch sich die Wohnung auch sehr gut für eine **Vierer-WG** eignet. Wer weniger Schlafräume benötigt, kann eines oder mehrere Zimmer flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer nutzen.

Badezimmer und WC sind getrennt ausgeführt, zusätzlich stehen ein Abstellraum sowie ein Vorraum zur Verfügung. Drei Zimmer sind zur Straße orientiert, während die Wohnküche und ein weiteres Zimmer in Richtung Innenhof liegen. Durch die Ausrichtung auf zwei Gebäudeseiten lässt sich die Wohnung angenehm querlüften; gleichzeitig profitieren die Räume je nach Lage sowohl von Morgen- als auch von Nachmittagssonne.

Auch die **Lage im 7. Bezirk** überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur. Die **Neubaugasse mit zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und Angeboten des täglichen Bedarfs befindet sich praktisch ums Eck**. Mehrere Spielplätze liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen die Lage auch für Familien attraktiv.

Die **Straßenbahnlinie 49 ist in rund zwei Gehminuten erreichbar** und bringt Sie in wenigen Minuten zum Volkstheater mit Anschluss an die **U2 und U3**. Auch die **U3-Station Neubaugasse** ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Damit ist die Wohnung hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und zugleich mitten in einem der beliebtesten Wohnviertel Wiens gelegen.

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt und ist **nach Vereinbarung verfügbar**. Die Aufnahmen entstanden vor deren Einzug; der Zustand der Wohnung ist seither nahezu unverändert.

Für Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. **Wir bitten um Kontaktaufnahme per E-Mail.**

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 <1.000m

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