# Klassischer Stilaltbau in begehrter Lage des 7.Bezirks

**Objektnummer: 22661**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Neubaugasse 73 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 81,29 m² |
| **Nutzfläche:** | 81,29 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 129,18 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,32 |
| **Kaufpreis:** | 529.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

19.044,00 € inkl. 20% USt.

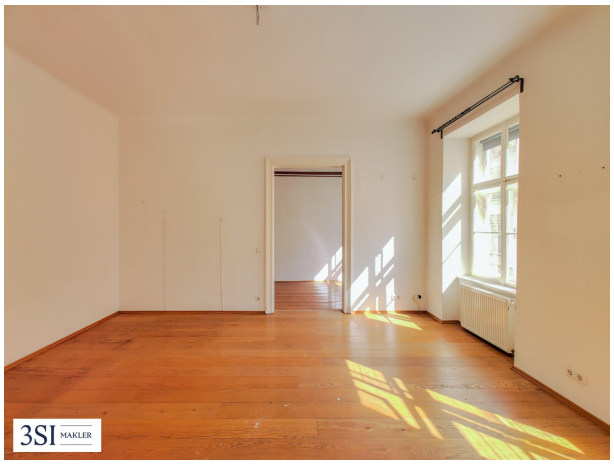
## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52

Beauty Spa
3SI MAKLER


3SI MAKLER

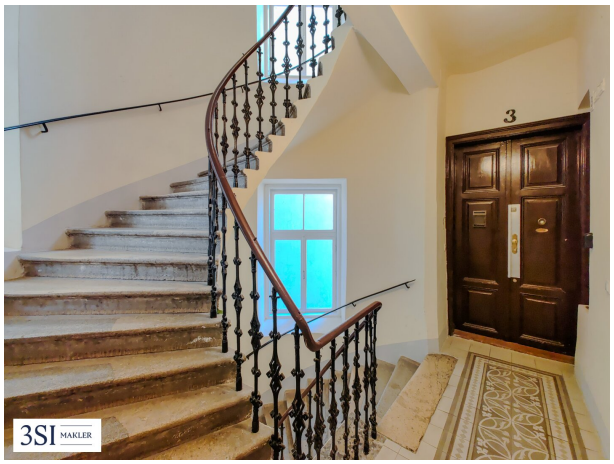
3SI MAKLER

3SI MAKLER

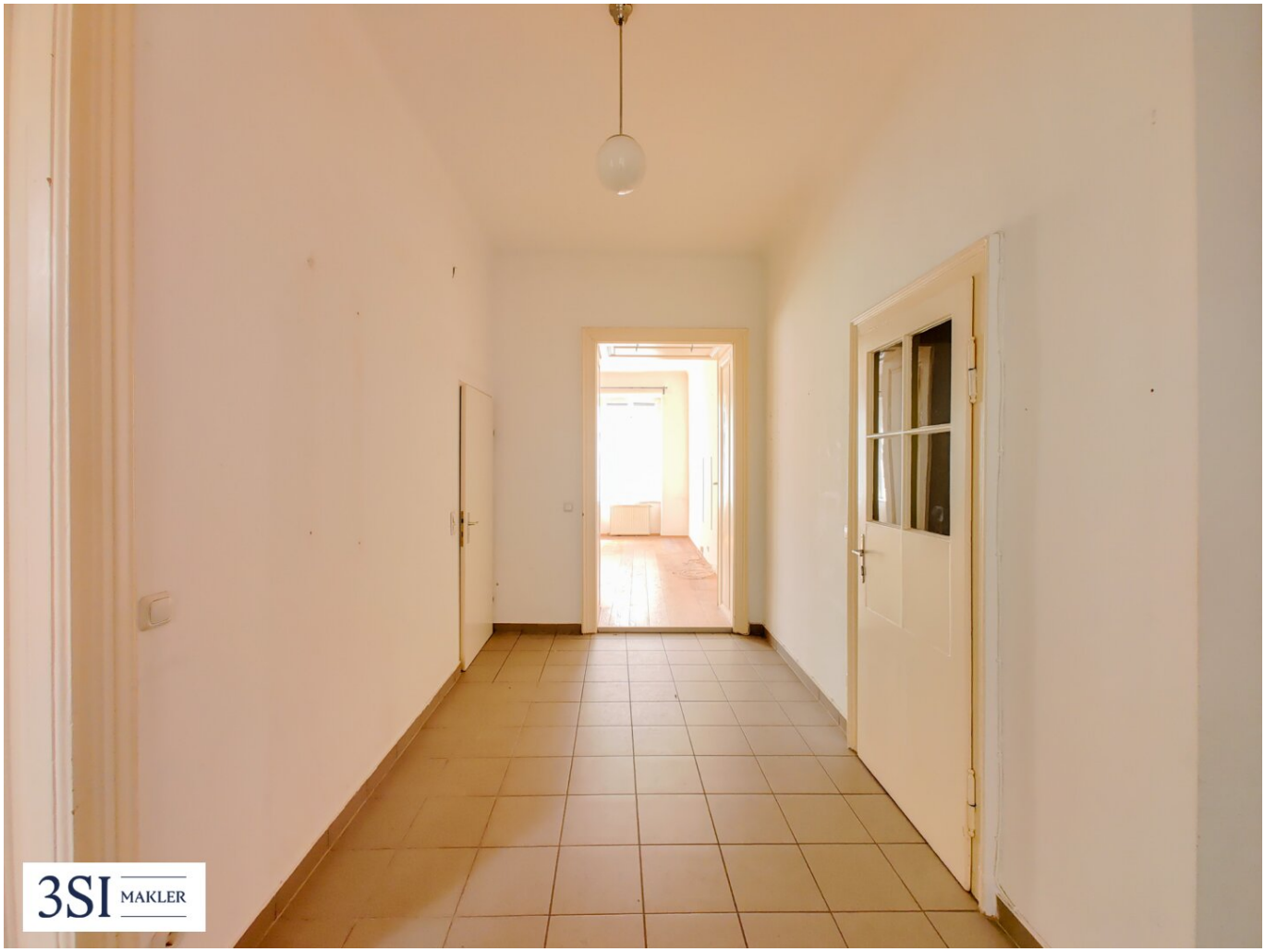
3SI MAKLER

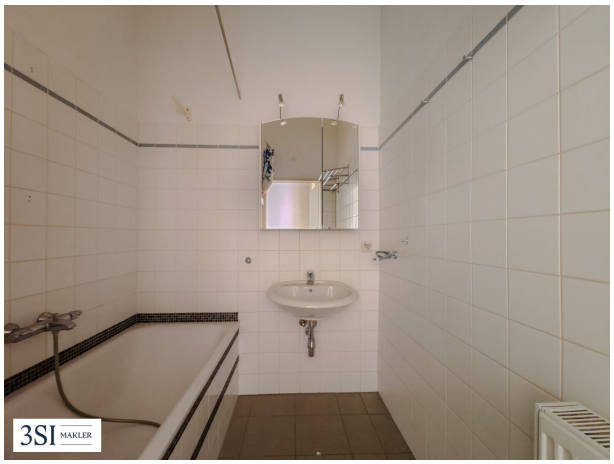
3SI MAKLER

3SI MAKLER


3
3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

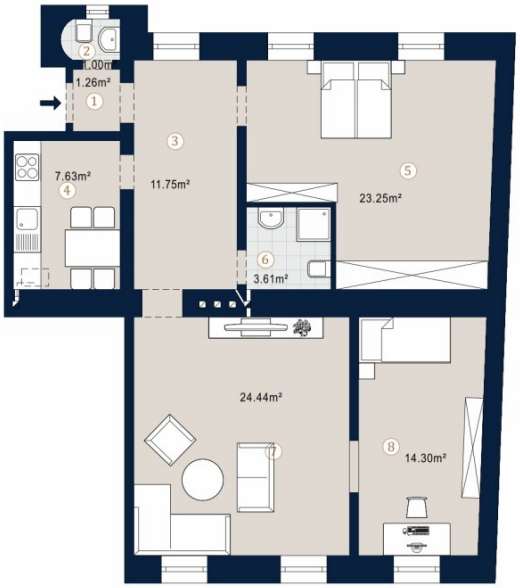
## Neubaugasse 73

1070 Wien

Top 6• 2.OG

Wohnfläche 81,29 m²

1 Vorraum 1
2 WC
3 Vorraum 2
4 Küche
5 Schlafzimmer
6 Bad
7 Wohnzimmer
8 Schlafzimmer




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

# Objektbeschreibung

## Klassischer Wiener Altbau in begehrter Lage des 7. Bezirks

In der Neubaugasse 73, mitten im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk, gelangen großzügige Altbauwohnungen zum Verkauf. Ergänzend steht ein Geschäftslokal zur Vermietung.

Die Liegenschaft wurde vom Verkäufer behutsam aufgefrischt. Die Fassade präsentiert sich in neuem Anstrich, das Stiegenhaus wurde ausgemalt und neu verfliest. Dadurch verbindet das Gebäude den charakteristischen Charme eines Wiener Altbaus mit einem gepflegten Erscheinungsbild.

Die Wohnungen überzeugen durch ihre für die Jahrhundertwende typischen, großzügigen Grundrisse und ein besonders angenehmes Raumgefühl. In den klassischen Stilaltbauwohnungen sind teilweise noch zahlreiche originale Ausstattungsmerkmale erhalten. Dazu zählen dekorativer Deckenstuck, elegante Flügeltüren und Fischgrätparkett. Diese charakteristischen Details verleihen den Wohnungen eine repräsentative Atmosphäre und bieten zugleich eine attraktive Grundlage für eine individuelle Gestaltung.

Die zum Verkauf stehenden Wohnungen eignen sich sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Investition in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens. Das zur Vermietung angebotene Geschäftslokal profitiert von der urbanen Umgebung und der zentralen Lage in der Neubaugasse mit zahlreichen Geschäften.

## Lage

Die Neubaugasse zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Gegenden des 7. Bezirks. Die Lage nahe der Grenze zum 8. Bezirk verbindet das kreative Flair von Neubau mit der eleganten Atmosphäre der Josefstadt.

Der nahe gelegene Spittelberg begeistert mit seinen historischen Gassen, charmanten Lokalen und seinem besonderen Wiener Ambiente. Auch die Mariahilfer Straße, eine der wichtigsten Einkaufsstraßen der Stadt, ist rasch erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und individuelle Geschäfte prägen das unmittelbare Umfeld und machen die Gegend zu einem der angesagtesten Grätzl Wiens. Kunst, Kultur, Kulinarik und urbanes Lebensgefühl liegen hier nur wenige Schritte voneinander entfernt.

Dank der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile schnell und bequem erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht es zudem, viele Ziele des täglichen Lebens zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Eine außergewöhnliche Adresse für alle, die den authentischen Wiener Altbaucharme mit den Vorzügen einer zentralen, urbanen und vielseitigen Wohnlage verbinden möchten.

## Top 6 - 2.OG

Zum Verkauf gelangt eine beziehbare 3-Zimmer Altbauwohnung mit knapp 80m² in gepflegtem, gebrauchten Zustand.

Die Aufteilung ist aktuell wie folgt:

- Vorraum
- Gästetoilette
- Badezimmer
- Küche
- hofseitiges Schlafzimmer
- straßenseitiges Wohnzimmer
- straßenseitiges Kabinett

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <50m
Apotheke <150m
Klinik <525m
Krankenhaus <1.050m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <175m
Universität <200m
Höhere Schule <450m

**Nahversorgung**
Supermarkt <75m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**
Geldautomat <375m
Bank <525m
Post <550m
Polizei <325m

**Verkehr**
Bus <75m
U-Bahn <575m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap