# The TAILORED - Inspired by YOU designed by MASTERS

**Objektnummer: 22839**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Neulinggasse 27 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1907 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 177,49 m² |
| **Nutzfläche:** | 184,70 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 121,60 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 1.719.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

## Neulinggasse 27

1030 Wien

Top 11 • 1. OG

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | **177,49 m²** |
| **Balkon** | **7,21 m²** |

1 Wohnküche
2 Zimmer
3 Schrankraum
4 Abstellraum
5 Vorraum
6 Lichthof
7 Vorraum
8 Bad
9 Büro
10 Balkon
11 Vorraum
12 Zimmer
13 WC
14 WC
15 Zimmer
16 Schrankraum
17 Bad
18 Bad

A3 M 1:100 0 5

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.

# Objektbeschreibung

## WIENER STIL. PERSÖNLICH INTERPRETIERT.

Mitten im prestigeträchtigen Botschaftsviertel, in einem der charmantesten Grätzl des 3. Bezirks, entsteht THE TAILORED: ein mit viel Liebe zum Detail revitalisierter Wiener Stilaltbau, der die Eleganz vergangener Zeiten mit der Leichtigkeit moderner Architektur verbindet. Historische Raumhöhen, einzigartige Fassadendetails und das besondere Gefühl eines echten Altbaus treffen hier auf flexible Wohnkonzepte, hochwertige Materialien und vor allem auf die Möglichkeit, das eigene Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das historische Gründerzeithaus aus dem Jahr 1907 ist kein Projekt von der Stange, sondern ein Haus für Menschen, die Wert auf maßgeschneiderte Wohnlösungen legen, auf Atmosphäre, Stil und Authentizität. 11 außergewöhnliche Stilaltbauwohnungen mit Wohnflächen von ca. 31 bis 376 m² entfalten sich im THE TAILORED zu einem einzigartigen Wohnensemble mit Raum für persönliche Ideen. Hofseitige Balkone und Loggien schaffen im Innenhof kleine Ruheoasen mitten in der Stadt, während die künftig entstehenden, zeitgemäß gestalteten Dachgeschoßwohnungen dem Haus eine moderne und elegante Erweiterung verleihen und sein architektonisches Gesamtbild vollenden.

## HIGHLIGHTS

- 11 exklusive Eigentumswohnungen
- 2 attraktive Geschäftsflächen
- 1 bis 10 Zimmer Wohnungsvarianten
- ca. 31 bis 376 m² Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Loggien
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik

## MEHR RAUM FÜR GESTALTUNG.

In THE TAILORED entsteht ein Zuhause, dass sich Ihren Vorstellungen anpasst. Das Wohnung-nach-Maß-Konzept der 3SI Immogroup bietet die Möglichkeit, Räume so zu gestalten, wie Sie sie brauchen, nach Ihrem Stil und mit genau jenen Materialien, die Ihren Alltag jeden Tag verschönern. Vom Grundriss bis zum letzten Detail – Ihr Wohnraum mit Ihrer individuellen Handschrift. Denn ein Zuhause sollte mehr sein als eine Adresse: Es sollte die Persönlichkeit seiner Bewohner widerspiegeln. Gestaltungsfreiheit, eine transparente Fixpreis-Garantie, ein klarer Zeitplan und die Umsetzung aus einer Hand sorgen dafür, dass der Weg zu Ihrem neuen Zuhause so verlässlich ist wie das Ergebnis. Hochwertige Sanierung, nachhaltige Ausführung und die Möglichkeit, jedes Projekt zu einem Unikat zu machen, schaffen bleibenden Wert.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Top 11 im 1. OG - WIENER STIL. HOCHWERTIG SANIERT.

Zum Verkauf gelangt eine elegante 5-Zimmer-Wohnung mit rund 177 m² Wohnfläche + ca. 7m² Balkon mit durchdachtem Grundriss:

*Raumaufteilung:*

- großzügige Wohnküche
- 3 geräumige Schlafzimmer mit begehbaren Schrankräumen
- Büro oder Gästezimmer

- 3 Bäder mit Wanne und / oder Dusche
- 3 WCs
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon
- Vorraum

*Ausstattung:*

- elegante Parkettböden
- moderne Fußbodenheizung
- hochwertige Holzfenster
- Vollholz Kassetten- / Flügeltüren
- exklusive Sanitärausstattung

**Solange die Wohnung sich in Sanierung befindet, können Kundenwünsche derzeit noch berücksichtigt werden.**

**Bei den angeführten Bildern handelt es sich um Beispielfotos bereits sanierter Wohnungen in vergleichbarer Ausstattung.**

## 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Rechtsanwalt, Herrn Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH / 1010 Wien, Fleischmarkt 1).

Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <150m
Krankenhaus <525m

**Kinder & Schulen**
Schule <150m
Kindergarten <100m
Universität <350m
Höhere Schule <525m

**Nahversorgung**
Supermarkt <50m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**
Geldautomat <425m
Bank <125m
Post <150m

Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap