++NEU++ 4-Zimmer-Altbau mit separater Küche und Lift in der Neustiftgasse – sanierungsbedürftig



Objektnummer: 66109

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	111,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,46
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	209,79 €
USt.:	28,23 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.










































Stadthalle



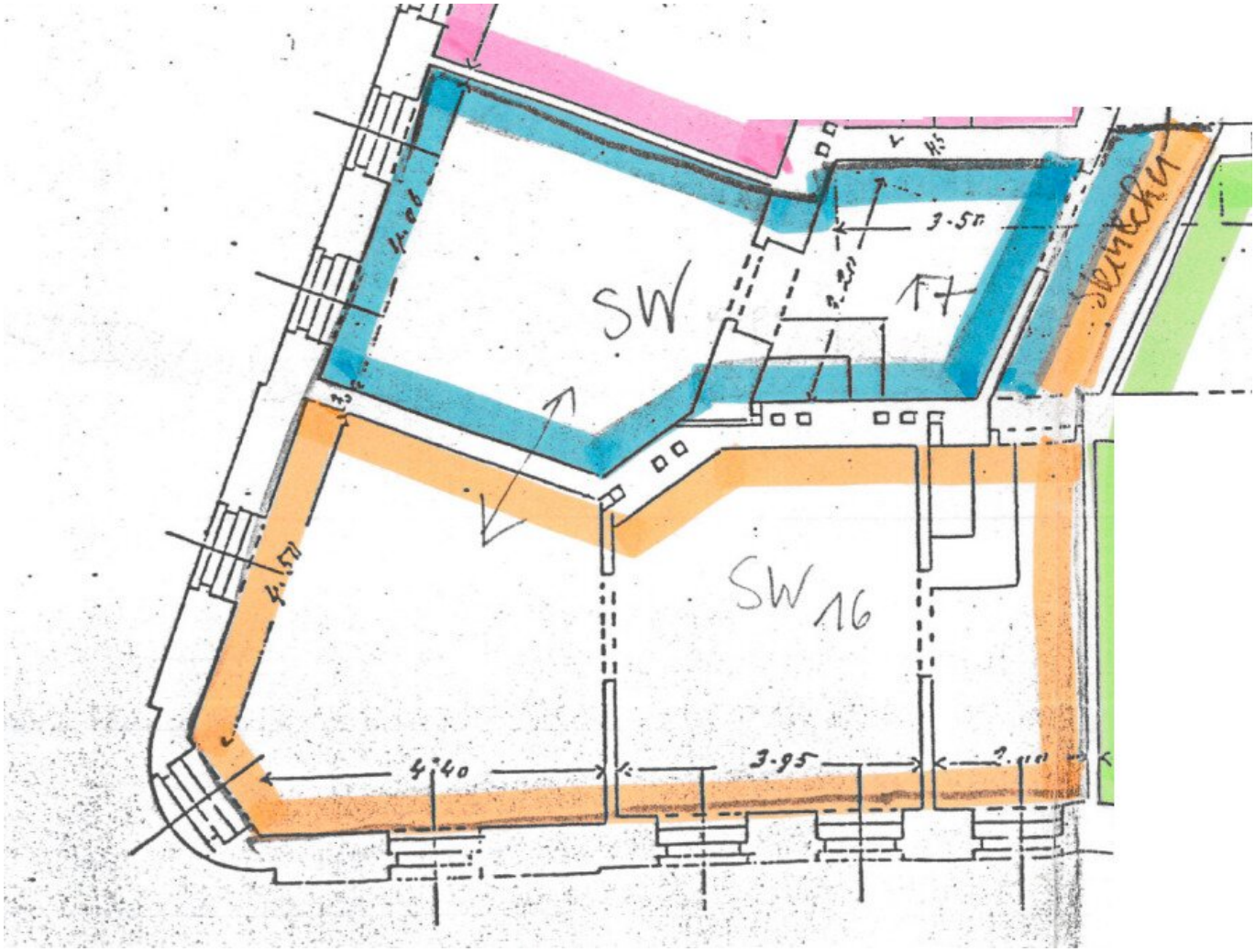
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien


SW
SW 16
3.50
4.40
3.95

Objektbeschreibung

Attraktive 4-Zimmer Altbauwohnung in Top-Lage des 7. Bezirks

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine ca. 83 m² große **4-Zimmer Altbauwohnung** im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk. Diese charmante Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Hauptmerkmale:

- **Wohnfläche:** Ca. 83 m²
- **Zimmeraufteilung:**
  - Vorraum
  - Getrennte Küche
  - Badezimmer mit WC
  - 2 Schlafzimmer
  - 1 weiteres Zimmer
  - Wohnzimmer

    (Siehe Fotodokumentation und Grundriss für mehr Details)

- **Zustand:** Die Wohnung wird in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** (wie liegt und steht) verkauft und kann ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden.

Das Haus:

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus mit **Lift**. Der Altbau besticht durch seinen klassischen Charme und eine gepflegte Gemeinschaftsanlage.

Lage:

Die Wohnung liegt in der **Neustiftgasse**, 1070 Wien, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Sie verbindet eine zentrale Lage mit bester Infrastruktur und hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Highlights der Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Banken und Boutiquen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeit:** Restaurants, Cafés und kulturelle Highlights wie Theater und Museen sind fußläufig erreichbar.
- **Mariahilfer Straße:** Wiens bekannteste Einkaufsstraße ist nur wenige Minuten entfernt.
- **Westbahnhof:** In unmittelbarer Nähe, ideal für Pendler oder Fernreisen.

Verkehrsanbindung:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
    - Straßenbahnlinie 5

    - U-Bahnlinie U6 (Station Burggasse/Stadthalle)

- **Mit dem Auto:** Die Wohnung liegt nahe dem Lerchenfelder Gürtel und ist daher schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet zudem eine hervorragende Anbindung an Kindergärten, Schulen und Universitäten. Für Läufer und Radfahrer laden die gut beleuchteten Straßen der Umgebung auch abends zu Aktivitäten ein.

Preis:

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt **€ 299.000**.

Betriebskosten monatlich: € 380,65

Reparaturrücklage per 02.02.2026: € 88.704,38

Vertragserrichter: Mag. Georg Kampas (1,5% + Barauslagen + 20 % USt)

Besichtigung:

WICHTIG: Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine **schriftliche Anfrage**. Wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine klassische Altbauwohnung in hervorragender Lage zu erwerben und nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für

das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap