Maisonette-Traum in Neubau: 4 Zimmer, 136 m² & 2 Terrassen mit insgesamt 45m²



Objektnummer: 3864/59

Eine Immobilie von RE/MAX Direkt

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 48,63 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	262,05 €
USt.:	26,21 €

Provisionsangabe:

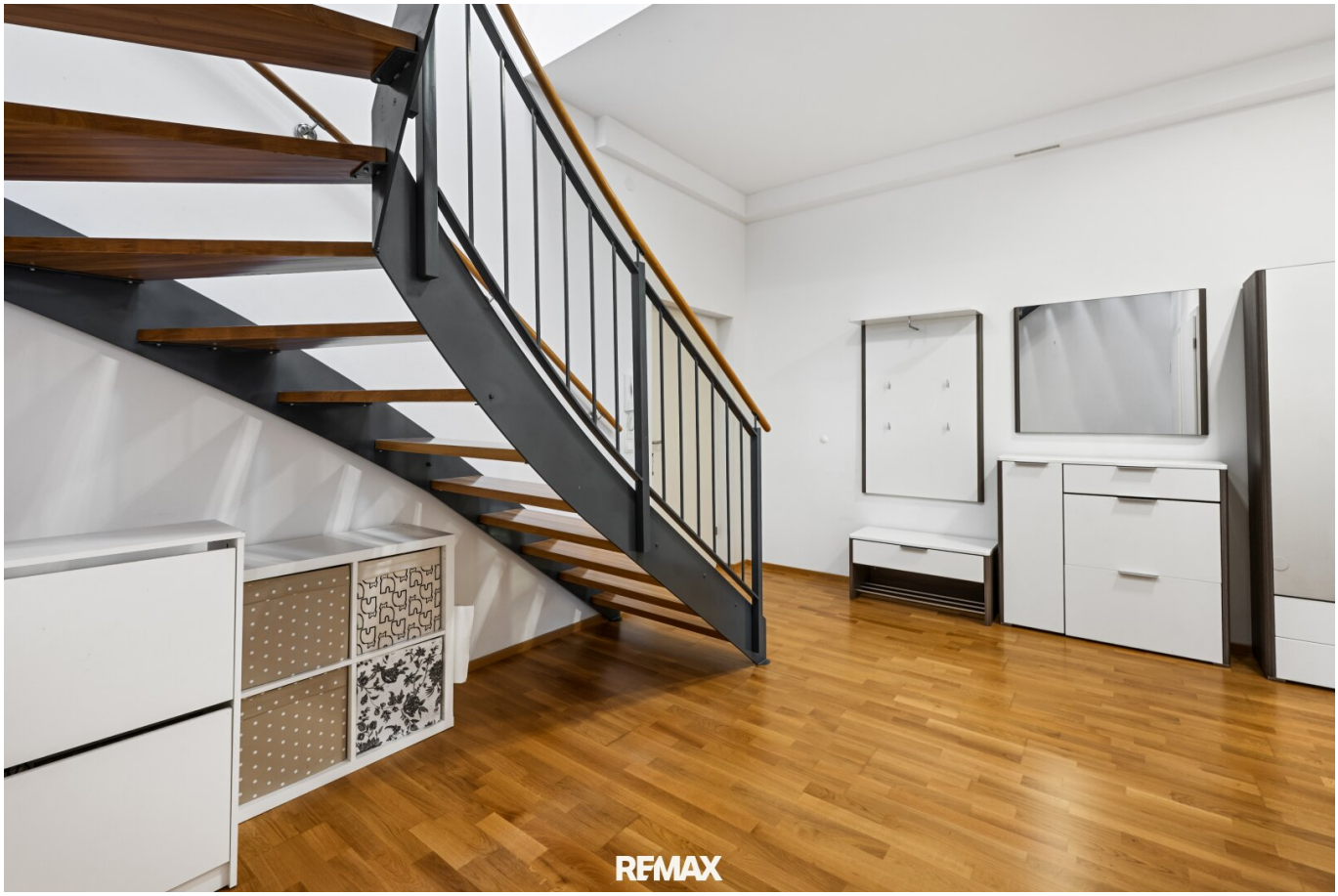
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

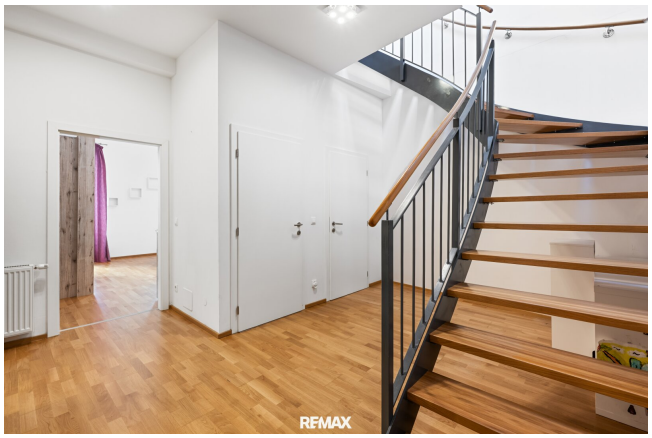
Ihr Ansprechpartner



Fabian Ganglbauer-Pitisciuc

REMAX Direkt
Lerchenfelder Straße 95-97


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







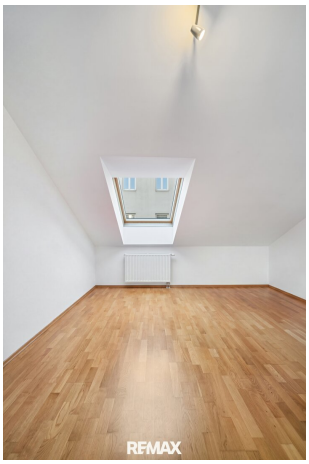

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

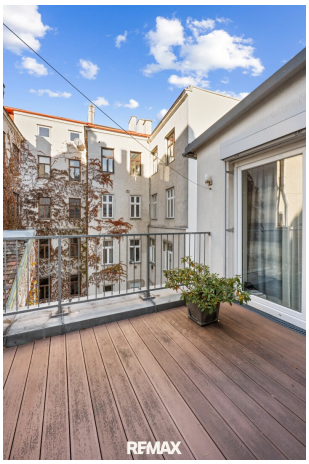

RE/MAX

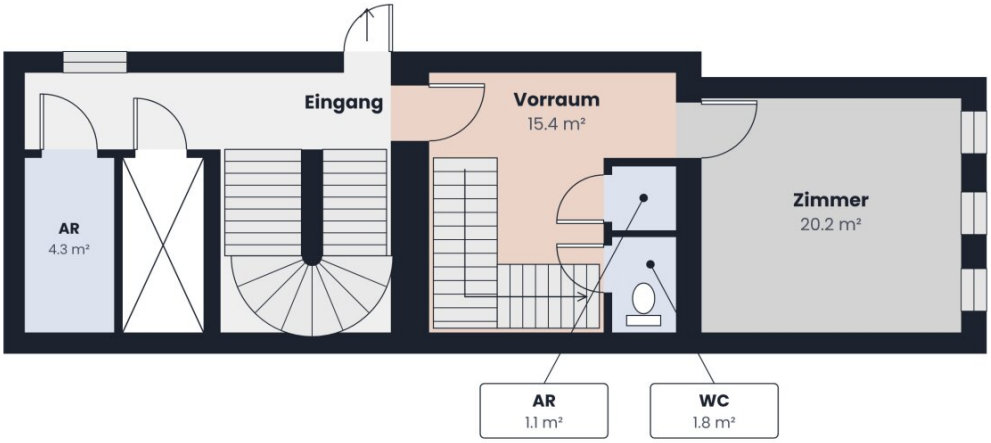

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


LG
RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX Direkt

2. Obergeschoss

Ungefähre Fläche(1)
38.5 m²

Gesamtfläche DG + 2. OG(1)
136.1 m²

zzgl. Abstellraum (AR) 4.3 m²

Dachflächenfenster

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



RE/MAX Direkt

Dachgeschoss

Ungefähre Fläche(1)
97.5 m²

Gesamtfläche DG + 2. OG(1)
136.1 m²

Dachflächenfenster

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Objektbeschreibung

Die Immobilie

Diese gepflegte Maisonette in der Neustiftgasse verbindet großzügige Dimensionen mit urbaner Lebensqualität. Auf rund 136 m² Wohnfläche bieten vier Zimmer viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Die Wohnung eignet sich für Familien und Paare mit Platzbedarf ebenso wie für alle, die Wohnen und Arbeiten mit Stil verbinden möchten.

Ausstattung

Die hofseitig gelegene Wohnung im 2. und 3. Stock empfängt Sie mit einer hellen, einladenden Atmosphäre. Parkett und Fliesen bilden eine hochwertige, zeitlose Basis für jeden Einrichtungsstil. Eine vollständig ausgestattete Einbauküche, eine Klimaanlage, Außenjalousien und eine Gas-Etagenheizung sorgen für Komfort zu jeder Jahreszeit. Das Badezimmer verfügt über Badewanne und Dusche und verbindet so Funktionalität mit Entspannung.

Zwei Terrassen mit Stadtblick

Das besondere Highlight sind die beiden Terrassen mit insgesamt rund 45 m². Die großzügige Hauptterrasse mit ca. 34 m² bietet Platz für eine Lounge oder eine gesellige Tafel unter freiem Himmel. Die zweite Terrasse mit ca. 11 m² ist ein ruhiger Rückzugsort für den ersten Kaffee am Morgen. Gemeinsam erweitern sie den Wohnraum ins Freie und schenken stimmungsvolle Abende mit Blick über die Dächer Wiens. In dieser zentralen Lage ist so viel Freifläche ein seltener Luxus.

Lage

Die Neustiftgasse zählt zu den begehrtesten Wohnadressen des 7. Bezirks. In unmittelbarer Umgebung entfaltet sich das kultivierte Flair von Neubau: das historische Spittelberg-Viertel, ausgewählte Boutiquen und Cafés in der Siebensterngasse und Kaiserstraße sowie das MuseumsQuartier als kulturelles Zentrum der Stadt. Die Mariahilfer Straße ist nur wenige Schritte entfernt.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Nahversorger, Bäckereien, Apotheke, Ärzte und Kliniken liegen ebenso in der Nähe wie Kindergärten, Schulen und höhere Schulen. Auch die Wiener Universitäten sind rasch erreichbar.

Anbindung

Der Bus 48A hält nahezu vor der Haustür. Die Straßenbahnlinien 5 und 49 sowie die U-Bahn-Linien U3 und U6 sind bequem erreichbar, und der Westbahnhof verbindet Sie mit dem nationalen und internationalen Fernverkehr.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 136 m²
- Zimmer: 4
- Typ: Maisonette
- Etage: 2. Stock
- Freiflächen: 2 Terrassen (ca. 34 m² und ca. 11 m², gesamt ca. 45 m²) mit Stadtblick
- Böden: Parkett und Fliesen
- Küche: Einbauküche
- Bad: Badewanne und Dusche
- Heizung: Gas-Etagenheizung
- Klimaanlage: vorhanden
- **Kaufpreis: € 1.099.000,00**

Fazit

Großzügiger Wohnraum, zwei Terrassen und eine der lebendigsten Lagen Wiens: ein Zuhause für alle, die mitten in der Stadt leben und zugleich Raum zum Ankommen, Entspannen und Genießen schätzen.

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 <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap