

**650m zur U3 - Neubaugasse ums Eck - klassische  
Wieneraltbauwohnung - grüner Innenhof im ehemaligen  
Kloster**



**Objektnummer: 14651**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,51 €
<b>USt.:</b>	9,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

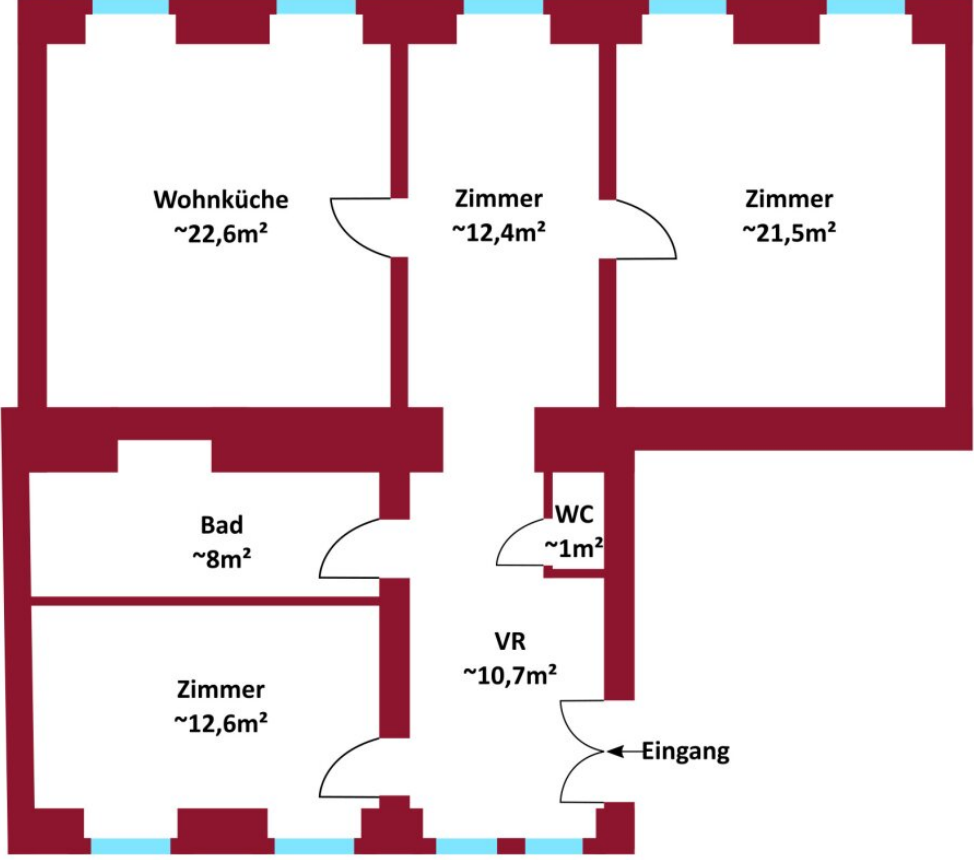
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

In einem der beliebtesten Bezirke Wiens finden Sie eine **wunderschöne 4 Zimmer Wohnung** mit einer **grünen Innenhof Oase**. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines **ehemaligen Klosters** und hat eine **Gesamtwohnfläche von 88,80 m<sup>2</sup>**. Die Umgebung lässt Großstadtfeeling aufkommen, in unmittelbarer Nähe erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, diverse Cafe?s und Bars. Ebenso ist die **U-Bahn U3 und U6 wenige Gehminuten** entfernt.

### Aufteilung & Ausstattung

- Vorraum 10,70 m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 21,5 m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 22,60 m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer 12,60m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche 8,00 m<sup>2</sup>
- separates WC
- DAN Küche
- Gasetagenheizung
- elektrische Außenjalousien bei Innenhof Fenstern
- Fliegengitter an den Fenstern im Innenhof
- Innenliegende Jalousien in den Wohnräumen

- Sicherheitstür mit digitalen Türspion

### **Betriebskosten:**

- Betriebskosten 98,51€
- Instandhaltung 63,51€

-----  
171,87 € Betriebskosten inkl. Ust/monatlich

### **Lage**

Sie suchen Ruhe in Grünanlagen, die Nähe zum Siebensternpark und zum MuseumsQuartier, sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, nur 300m gehen und man trifft auf den Supermarkt SparGourment.

### **Verkehrsanbindung**

160m zur Straßenbahn 49 - "Westbahnstraße"

250m zum Autobus 13A - "Westbahnstraße/Neubaugasse"

450m zum Autobus 48A - "Burggasse/Neubaugasse"

450m zur Straßenbahn 5 - "Westbahnstraße"

650m zur Straßenbahn 6,18 - "Urban-Loritz-Platz"

650m zur U-Bahn U3 - "Neubaugasse"

750m zur U-Bahn U6 - "Burggasse-Stadthalle"

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

#### **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