

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer  
Altbau-Wohnung in tolle Lage - großes Potenzial**



**Objektnummer: 59404**

**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:	83,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	100,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,97
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

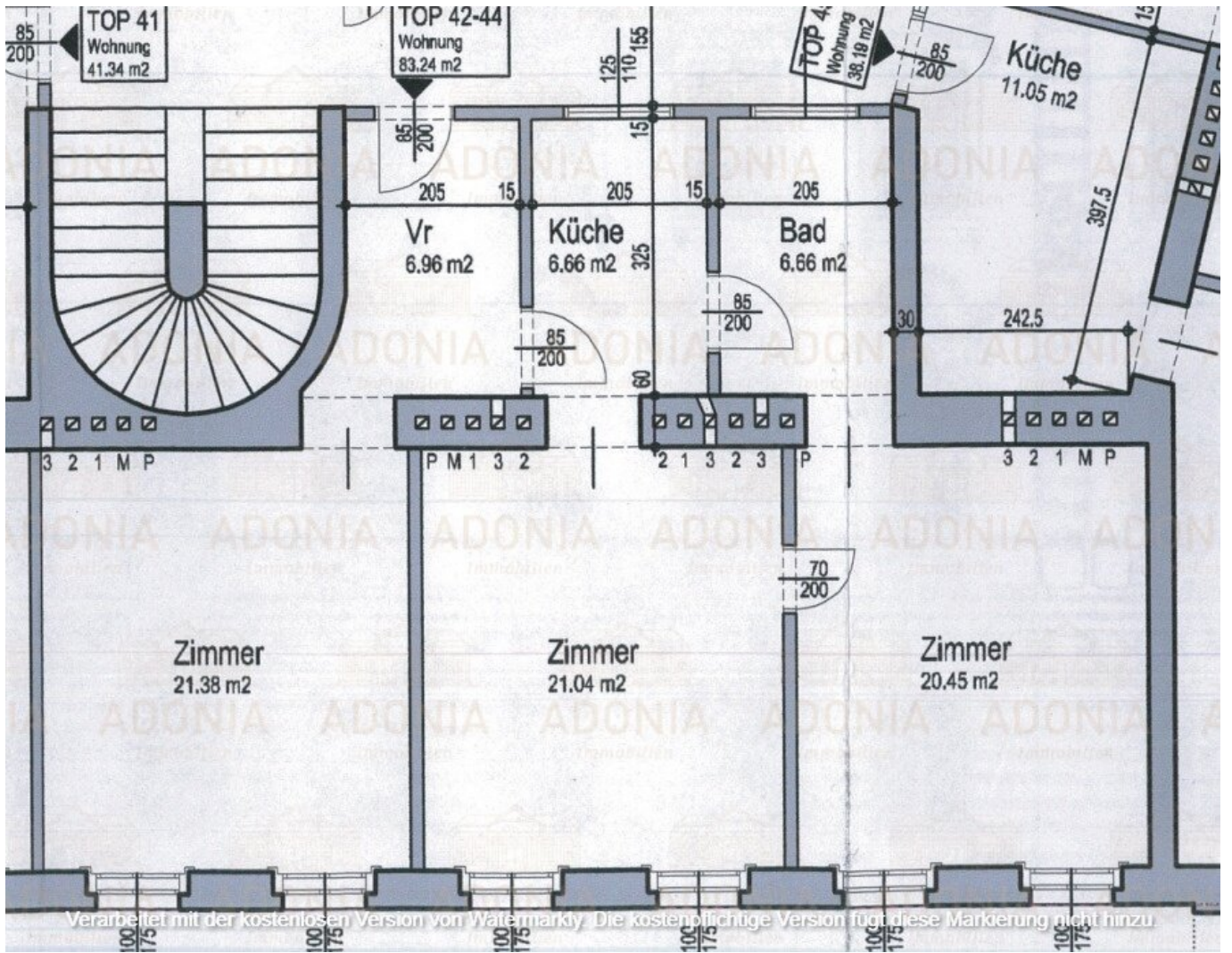
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer Altbauwohnung im Herzen des 7. Bezirks

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt diese ca. 83 m<sup>2</sup> große **3-Zimmer Altbauwohnung**, die sich in einer der begehrtesten Lagen des 7. Wiener Gemeindebezirks befindet. Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die einen Altbau mit viel Potenzial schätzen und nach eigenen Vorstellungen sanieren möchten.

### Hauptmerkmale:

- **Wohnfläche:** Ca. 83 m<sup>2</sup>
  
- **Zimmeraufteilung:**
  - Vorraum
  
  - Getrennte Küche
  
  - Badezimmer mit WC
  
  - 2 Schlafzimmer
  
  - Wohnzimmer
  
- **Zustand:** Komplett sanierungsbedürftig – die ideale Grundlage für Ihre individuellen Wohnräume.

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss für mehr Details.)

### **Das Haus:**

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus und ist bequem über einen **Lift** erreichbar. Der typische Altbaucharme des Hauses schafft eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht die historische Architektur.

### **Lage:**

Die Wohnung liegt in der **Neustiftgasse**, 1070 Wien, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und erstklassiger Infrastruktur.

### **Highlights der Umgebung:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Boutiquen sind fußläufig erreichbar.
- **Freizeit:** Restaurants, Cafés und kulturelle Hotspots in unmittelbarer Nähe.
- **Mariahilfer Straße:** Wiens beliebte Einkaufsmeile ist nur wenige Minuten entfernt.
- **Westbahnhof:** Eine hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv.

### **Verkehrsanbindung:**

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
  - Straßenbahnlinie 5
  - U-Bahnlinie U6 (Station Burggasse/Stadthalle)

- **Mit dem Auto:** Schnelle Anbindung über den Lerchenfelder Gürtel.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls hervorragend angebunden. Die gut beleuchteten Straßen und Radwege in der Umgebung bieten auch spätabends eine sichere und angenehme Atmosphäre.

**Preis:**

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt € **449.000**.

Betriebskosten monatlich (lt. Vorschreibung): € **344,94**

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](http://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 veröffentlichten 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
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