

**Bestlage 7. Bezirk - Neustiftgasse/Höhe Zieglergasse ++  
Perfekt geschnittene 4-Zimmer Maisonette ++ Absolut  
ruhige Innenhoflage ++ Exzellente Infrastruktur, U6 &  
Volkstheater fußläufig erreichbar!**



**Objektnummer: 279814**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 202,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,68
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.700,00 €
Betriebskosten:	251,97 €
USt.:	25,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











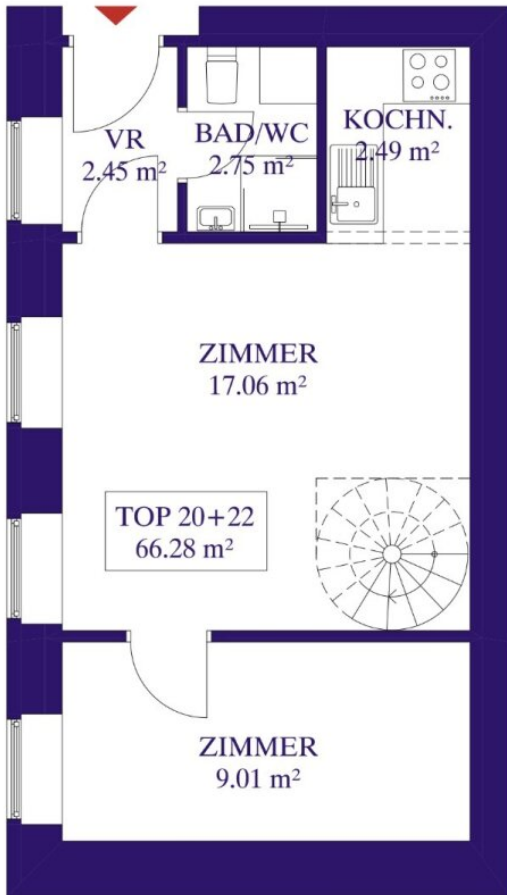




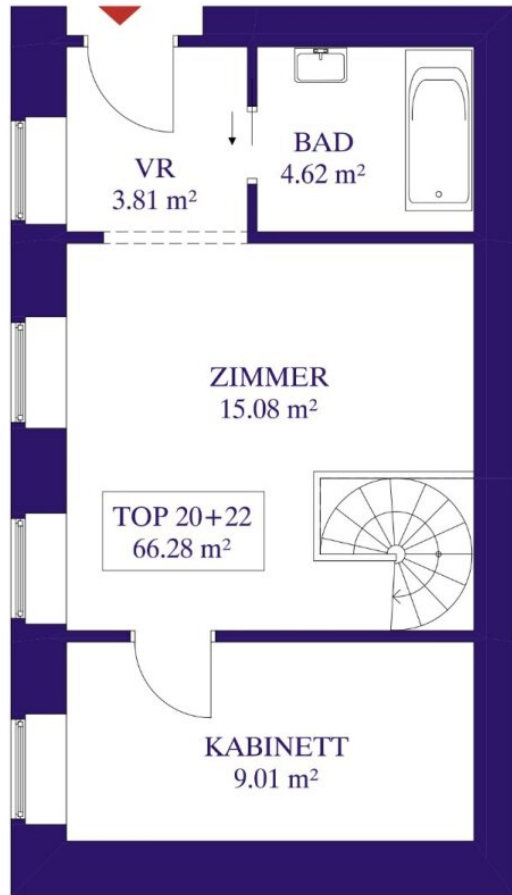








ERDGESCHOSS



1. GESCHOSS

# Objektbeschreibung

**Bestlage 7. Bezirk - Neustiftgasse/Zieglergasse ++ Perfekt geschnittene 4-Zimmer Maisonette ++ Absolut ruhige Innenhoflage ++ Exzellente Infrastruktur, U6 & Volkstheater fußläufig erreichbar!**

**Wunderschönes und vor kurzem totalsaniertes Atbau!**

Zum Verkauf steht eine charmante **Maisonette-Wohnung in absoluter Innenhoflage im Herzen des 7. Bezirks**. Die Wohnung befindet sich in der begehrten Neustiftgasse, nur wenige Gehminuten von der Mariahilfer Straße entfernt, und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und zentraler Lage. Das Haus besticht durch seine renovierte Gründerzeitfassade und seinen sehr guten Zustand. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (Hochparterre und 1. Stock) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Die lichtdurchflutete Wohnung bietet Ihnen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Im großzügigen Vorraum gelangen Sie direkt in das moderne Duschbad mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Von hier aus erreichen Sie die geräumige Wohnküche mit offener Kochnische – inklusive hochwertiger Einbauküche (Herd, Mini-Geschirrspüler, Backrohr und Einbauschränk sind im Kaufpreis enthalten) – sowie ein zusätzliches Arbeitszimmer mit großem Einbauschränk. Über eine elegante **Stahlwendeltreppe** gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer im ersten Stock, von dem aus das stilvolle Badezimmer mit Badewanne sowie das gemütliche Schlafzimmer zugänglich sind.

Alle Fenster wurden 2020 komplett erneuert, und die Sicherheits-Eingangstüren an beiden Etagen garantieren höchste Sicherheit. Die Wohnung wird inklusive der hochwertigen Küche, des Einbauschranks im Erdgeschoss sowie der modernen weißen Schiebetüren im 1. Stock übergeben. Ein trocken gelegenes, saniertes Kellerabteil rundet dieses exklusive Angebot ab.

## Raumaufteilung

**Ebene 1 – Hochparterre (nicht einsichtig):**

- **Vorraum**
- **Badezimmer 1:** Mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss

- **Wohnzimmer/ Zimmer 1:** Großzügig und lichtdurchflutet mit offener Kochnische – inklusive hochwertiger Einbauküche (Herd, Mini-Geschirrspüler, Backrohr und Einbauschränk sind im Kaufpreis enthalten)
- **Küche**
- **Zimmer 2:** Separat, mit großem Einbauschränk – ideal als Schlafzimmer, Büro oder zusätzlich nutzbarer Raum

## **Ebene 2 – Erster Stock:**

- **Vorraum**
- **Wohnzimmer/Zimmer 3:** Großzügig und lichtdurchflutet, der perfekte Rückzugsort zum Entspannen
- **Badezimmer 2:** Stilvoll gestaltet mit Badewanne – Ihr persönlicher Wellnessbereich
- **Zimmer 4:** ideal als gemütliches ruhiges Schlafzimmer

## **Ausstattung & Highlights**

- **Sicherheits-Eingangstüren:** Auf beiden Ebenen für höchste Sicherheit
- **Fenster:** Alle acht Fenster wurden 2020 komplett erneuert – für optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Raumklima
- **Boden:** Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen

- **Keller:** Trocken gelegenes, saniertes Kellerabteil rundet das Angebot ab

Diese Wohnung bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein elegantes und ruhiges Zuhause im Herzen Wiens zu erwerben. Sie ist ideal für jene, die den Charme eines historischen Gebäudes mit modernstem Komfort schätzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser exklusiven Altbauwohnung!

**Größe:** ca. 70 m<sup>2</sup> (inklusive Wendeltreppe und extra Abstellraum, netto Wohnfläche ca. 67m<sup>2</sup>)

**Kaufpreis:** EUR 399.000,-

**Monatliche Betriebskosten (inkl. USt. und Rücklage):** EUR 278,35

**Darlehen:** Ein Darlehen für die umfassende Haussanierung von ca. EUR 35.000,- muss übernommen werden (monatliche Tilgung: EUR 330,- möglich).

**Bezug:** ab sofort

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap