

**VERMIETETE WOHNUNG - EXKLUSIVE 2 ZIMMER  
WOHNUNG MIT LOGGIA IM 7. WIENER GEMEINDEBEZIRK  
- RUHELAGE - BLICK AUF DIE KIRCHE  
ALTLERCHENFELD**



**Objektnummer: 4580**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Neustiftgasse                     |
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1960                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 65,23 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 65,23 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 65,23 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 130,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,24                            |
| Kaufpreis:                    | 495.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 120,00 €                          |
| USt.:                         | 13,46 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**

Neutor Real GmbH



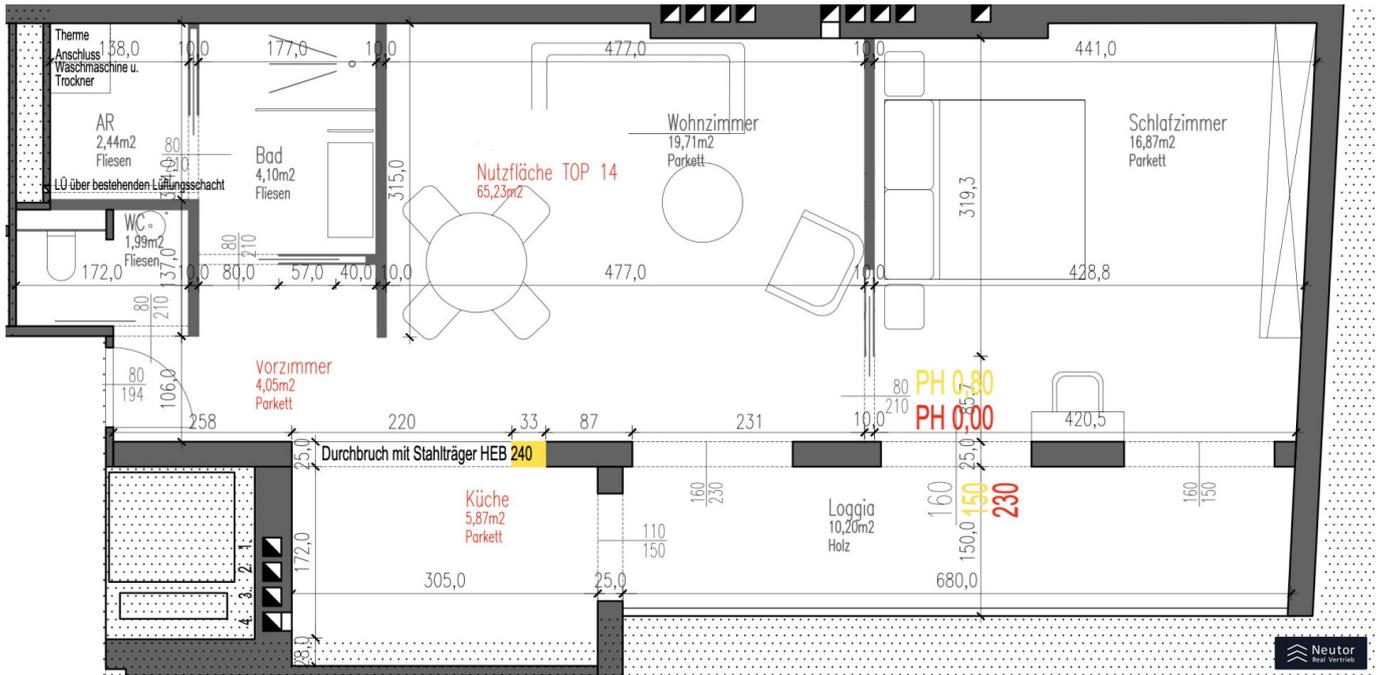












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Hofruhelage im 7. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung besticht durch helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und eine absolute Wohlfühlatmosphäre. Zudem bietet sie einen bezaubernden Blick auf die Kirche Altlechenfeld, der für eine besondere Atmosphäre sorgt.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 65,23 m<sup>2</sup>

Loggia: ja - ca. 10,20 m<sup>2</sup> (in der WNFL inkludiert)

Zimmer: 2

Küche: ja, offene Wohnküche - mit Fenster

Badezimmer: 1 mit Walk-In Dusche

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

Waschmaschinenanschluss: ja, im Abstellraum

Abstellraum: ja

Lift: ja

Etage: 4. Etage

Fahrrad Abstellplatz: ja - Abstellmöglichkeit im Innenhof

Fußbodenheizung: ja

Junkers Therme: Heizwert

**Vermietet bis: 30.11.2028**

### Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk! Die Wohnung in der Neustiftgasse, erreichen Sie über einen charmanten Innenhof. Von dort führt Sie ein Lift bequem in die 4. Etage, wo Ihr neues Wohnglück bereits wartet.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linkerhand finden Sie ein stilvoll gefliestes Gäste-WC mit Handwaschbecken und großem Spiegel. Das Herzstück der Wohnung ist das beeindruckende Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht und großzügigem Raumangebot begeistert. In einer offenen Nische fügt sich die moderne, vollausgestattete Küche perfekt ein. Sie öffnet sich zum Wohnzimmer hin und bietet durch ein Fenster einen herrlichen Blick zur Altlerchenfelder Kirche.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, das mit seiner ruhigen Atmosphäre eher eine private Oase ist. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer über eine doppelflügelige Balkontür zugänglich ist. Sie lädt zum Entspannen ein und bietet absolute Ruhe sowie einen wunderschönen Ausblick. Das elegant geflieste Badezimmer überzeugt mit einer modernen Walk-In-Dusche und stimmiger Spiegelbeleuchtung. Praktisch angrenzend befindet sich ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ideal für Haushaltsgeräte.

Durch die gesamte Wohnung zieht sich ein hochwertiger Parkettboden, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Im Jahr 2023 wurde die Wohnung von einer passionierten Architektin mit viel Liebe zum Detail und höchstem Qualitätsanspruch umfassend saniert. Die durchdachte Raumaufteilung, charmante Details und ein unvergleichliches Wohlfühlambiente machen diese Immobilie einzigartig.

Diese exklusive Wohnung im Herzen des 7. Bezirks wartet auf ihren neuen Eigentümer – lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

**Die Wohnung ist bis 30.11.2028 vermietet. Die Nettomiete pro Monat beträgt ca. € 920,39 und entspricht einem Jahresertrag in Höhe von ca. € 11.044,68 netto.**

**Wohnung wird unmöbliert verkauft! Die Möblierung dient zur Vermarktung.**

**Im Kaufpreis inkludiert sind die Küchenmöbel.**

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 495.000,-

**BK:** ca. 214,45 € - inkl. Rep.-Rücklage, Liftkosten und gesetzliche USt.

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt im beliebten 7. Bezirk, mitten im trendigen Neubau. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Die U-Bahn-Stationen Volkstheater (U3) und Zieglergasse (U3) sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Minuten entfernt und verbinden die Lage ideal mit dem Stadtzentrum. Trotz der zentralen Position bietet die Wohnung im Innenhof Ruhe und Privatsphäre – perfekt für urbanes Wohnen mit bester Erreichbarkeit.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap