

STADTSTÜCK NEUBAUGASSE - ALMA



BEISPIELFOTO WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1528

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1902
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	148,48 €
USt.:	14,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4





Objektbeschreibung

STADTSTÜCK NEUBAUGASSE

WOHNCLOUD GOLDSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

PROJEKTbeschreibung

Ein Zuhause mit Charakter und Charme

Im Herzen des 7. Bezirks, dort, wo Wien besonders lebendig ist, entsteht ein Wohnprojekt für Menschen, die das Besondere schätzen – unaufgeregt, aber mit Tiefe. Die Neubaugasse vereint urbanen Puls mit Wiener Gelassenheit, kreative Impulse mit architektonischer Substanz, kosmopolitisches Flair mit feinen Alltagsmomenten.

Hier zu wohnen bedeutet, Teil einer Atmosphäre zu sein, die inspiriert – und gleichzeitig Raum lässt für Rückzug und Ruhe.

Die Neubaugasse ist längst mehr als ein lokales Szeneviertel – sie ist ein Magnet für ein **internationales Publikum**.

Ob Expats, die das Besondere suchen, anspruchsvolle Städtereisende mit Zweitwohnsitz oder Kosmopolit:innen mit einem Faible für **feinsinnige Wohnkultur** – das **Stadtstück Neubaugasse** richtet sich an all jene, die Wert auf Ästhetik, Qualität und Lage legen.

Zwischen veganem Streetfood, kleinen Designerläden und stilvollen Cafés entfaltet sich ein Lebensgefühl, das international, entspannt und zugleich zutiefst wienerisch ist.

Die ein bis drei Zimmer-Wohnungen zwischen 38 m² und 96 m² überzeugen durch Offenheit und Klarheit - Wohnräume mit Weitblick. Jedes Detail wurde mit Sorgfalt ausgewählt – von der durchdachten Raumaufteilung bis hin zu Materialien, die nicht nur hochwertig, sondern auch sinnlich erfahrbar sind.

Ein Balkon zum ruhigen Innenhof, eine offene Wohnküche für Abende mit Gästen oder elegante Rückzugsorte für entspannte Stunden – diese Wohnungen verstehen, **was Wohnen wirklich bedeutet**.

Der Aufzug bringt Sie bequem in die Halbstöcke der oberen Stockwerke, das Ensemble verbindet charmanten Altbaucharakter mit zeitgemäßer Eleganz. Hier wurde nicht bloß saniert – hier wurde kuratiert. Erhaltenes wird respektvoll integriert, Neues mit Zurückhaltung ergänzt. So entsteht ein Wohngefühl, das Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft miteinander verbindet – leise, stilvoll und authentisch.

Wie ein stiller Gruß an die goldene Ära der Wiener Moderne tragen diese Wohnungen Namen

wie Alma, Gustav oder Adele. Eine Hommage an eine Zeit, in der Kunst, Geist und Schönheit den Alltag durchdrangen. Heute wie damals sind sie gedacht für Menschen mit Tiefe, Sinn für das Schöne – und dem feinen Gespür, das Besondere im Alltäglichen zu entdecken.

"STADTSTÜCK NEUBAUGASSE" – für alle, die in Wien mehr sehen als eine Stadt, nämlich ein Lebensgefühl.

FAKTEN

- **Wohnungen:** 1 bis 3 Zimmer Altbauwohnungen, generalsaniert
- **Größen:** zwischen 38 m² und 96 m²
- **Lage:** im Herzen des 7. Bezirks, urban & ruhig
- **Architektur:** Stilaltbau mit moderner Seele

AUSSTATTUNG

- Hochwertigste Materialien & moderne Technik
- Fischgrätparkettboden, Eiche mit Mattlack Öl, gebürstet
- Fußbodenheizung
- Axor Armaturen
- Smart Home Steuerung (Beleuchtungsmanagement samt Temperaturregelung)
- Brennwerttherme
- Neue, Altwiener Kastenfenster - 3 fach verglast
- Stilvolle Grundrisse mit Charakter
- Lift im Haus
- Zum größten Teil Balkone zum ruhigen Innenhof
- Kellerabteile

WOHNUNGSBESCHREIBUNG TOP 16: "ALMA"

Willkommen bei **ALMA**. Einer Wohnung, die mehr ist als ein Rückzugsort – sie ist ein Gefühl von Zuhause in seiner elegantesten Form. Mitten in Neubau, einem der begehrtesten Bezirke Wiens, verbirgt sich ein Refugium, das Ruhe, Raum und Raffinesse verbindet.

ALMA ist weitläufig. 80 Quadratmeter, durchdacht und stilvoll komponiert – mit großzügigem Entree, einer offenen Wohnküche mit Zugang zum sonnigen Innenhofbalkon, einem großen Schlafzimmer mit Bad en suite, separatem WC und einem praktischen Wirtschaftsraum.

Hier stimmt jedes Detail: Hochwertige Materialien, klare Linien und ein architektonisches Konzept, das auf Authentizität statt Show setzt. Der Charme des Altbaus bleibt spürbar, aber

in einer Form, die dem Jetzt entspricht – elegant, hochwertig und leise luxuriös.

Die Wohnung strahlt Ruhe aus – nicht nur durch ihre Hoflage, sondern auch durch ihre Harmonie. Sie ist wie ein tiefes Einatmen nach einem intensiven Tag. Wie ein feines Glas Wein auf dem Balkon in der Abendsonne.

FAKTEN DER WOHNUNG

- Wohnung: Top 16 – „ALMA“
- Größe: ca. 80 m² Wohnfläche
- Zimmer: 2 (Wohnküche & Schlafzimmer)
- Lage: absolut ruhig, hofseitig, mit West-Balkon
- Highlight: lichtdurchflutete Wohnküche mit Balkonzugang
- Schlafzimmer: mit Bad en suite – pure Privatsphäre
- Separates WC für Gäste
- Vorraum: großzügig & repräsentativ
- Wirtschaftsraum
- Lift im Haus, Zugang auf Halbstockebene

WOHN-CLOUD FAZIT

ALMA ist wie geschaffen für...

... Menschen mit feinem Gespür für Stil, Qualität und Raum. Für alle, die sich ein urbanes Zuhause mit diskretem Luxus wünschen – mitten im 7. Bezirk, aber weit weg vom Lärm. Für Kosmopolit:innen, die Wien nicht nur besuchen, sondern erleben möchten. Für Paare mit Anspruch, für Alleinlebende mit Weitblick. Oder als Zweitwohnsitz für jene, die auch in Wien nicht auf Klasse verzichten möchten.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr WOHN-CLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

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 <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap