

STADTSTÜCK NEUBAUGASSE - GUSTAV



BEISPIELFOTO WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1527

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:	79,99 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:	153,21 €
USt.:	15,32 €
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 12 „GUSTAV“

GUSTAV, ein leiser Genießer im Herzen des 7. Bezirks. **„Ruhe ist der wahre Luxus.“** – Das hätte Mahler vielleicht gesagt, wenn er durch die hofseitigen Räume dieser eleganten Stadtwohnung flaniert wäre. Hier in der Neubaugasse trifft künstlerische Seele auf moderne Architektur – still, lichtdurchflutet und voller **Charme**.

GUSTAV ist keine Wohnung. Es ist ein Rückzugsort für Individualisten, ein **Atelier für Gedanken** – aber auch ein Treffpunkt für gute Gespräche und echte Verbindungen. Wer morgens mit Licht aufwacht und abends die Stille genießt, findet hier sein Zuhause. Und wer

gerne Gäste empfängt, wird GUSTAV lieben.

Die hofseitige Lage bringt Sonne und Ruhe am frühen Abend, während die großzügige Wohnküche zum Kochen, Teilen, Lachen und Philosophieren einlädt – vielleicht mit einem Glas Grüner Veltliner, einem Stück Käse und alten Freunden um den Tisch.

Privatsphäre und **Gastfreundschaft** müssen sich hier nicht ausschließen – im Gegenteil: Das Schlafzimmer mit **Bad en suite** ist ein Rückzugsort im Rückzugsort. Kurz: GUSTAV ist ein Ort für Menschen, die gerne für sich sind – aber noch lieber gemeinsam leben.

FAKTEN DER WOHNUNG

- Wohnung: Top 12 – „GUSTAV“
- Wohnfläche: ca. 80 m²
- Zimmer: 2 (großzügige Wohnküche + Schlafzimmer)
- Balkon: West-Ausrichtung, hofseitig, absolut ruhig
- Highlight: lichtdurchflutete Wohnküche mit Balkonzugang
- Schlafzimmer: mit Bad en suite – Rückzugsort deluxe
- Gäste-WC: separat
- Vorraum: großzügig, ideal für stilvollen Empfang
- Wirtschaftsraum: funktionell
- Lift: Zugang auf Halbstockebene

WOHNCLOUD-FAZIT

Diese Wohnung ist perfekt für Menschen, die das Elegante im Unaufgeregten suchen. Ein idealer Rückzugsort für **Singles mit Stil**, **Pärchen mit Anspruch** oder auch ein inspirierendes Zweit-Zuhause für **Kosmopoliten**, die Wien regelmäßig in Ruhe und Schönheit erleben wollen. Hier wohnt man leise – und doch mitten im vibrierenden Siebten.

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