# 2 Zimmer-Altbauwohnung: Hofruhelage Nähe Ungargasse



Objektnummer: 83754
Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** 

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Neulinggasse

Wohnung

Österreich

1030 Wien

1913

Teil\_vollsaniert

Altbau

62,00 m<sup>2</sup>

2

1

1

C 100,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,91

535.000,00€

154,13 €

15,41 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Julie Wittrich**

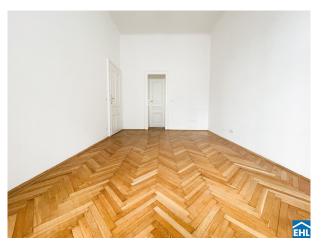
EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien















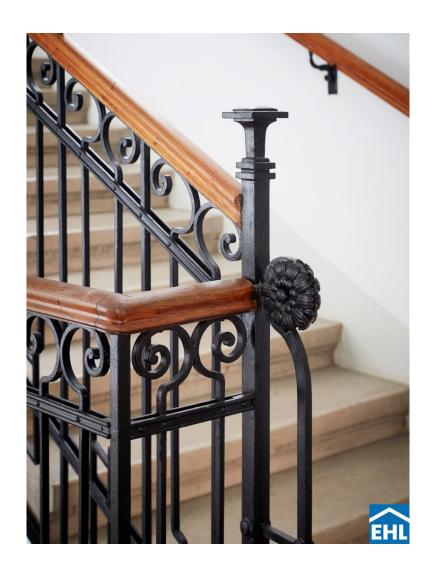




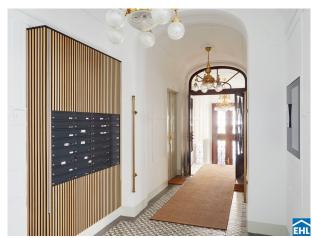




















#### **GARTEN**

### 1. OBERGESCHOSS

TOP 16 WOHNFLÄCHE 62,00 m²





### **Objektbeschreibung**

#### Im Herzen des 3. Bezirks: Eigentumswohnungen in wunderschönem Wiener Altbau

In der begehrten Neulinggasse erwartet Sie ein umfassend sanierter Altbau (Baujahr 1913), der 2021 durch einen Dachgeschoßausbau erweitert wurde.

Moderne und zugleich edle Elemente, wie die ansprechenden Holzverkleidungen im Eingangsbereich sowie das digitale schwarze Brett, gepaart mit dem eleganten, original erhaltenen Stiegengeländer und der wunderschönen Luster, verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme.

Auch die Wohnungen selbst vereinen das klassische Altbauflair mit modernem Wohngefühl: Elegante Fischgrätparkettböden, großzügige Raumhöhen und stilvolle Details wie Stuckverzierungen an den Decken, verleihen den Räumen ein einzigartiges Ambiente.

Dank der erstklassigen Lage an der Ungargasse, genießen Sie eine perfekte Infrastruktur mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Grünflächen und Parkanlagen in unmittelbarer Nähe.

#### Die Ausstattung:

- Fischgrätparkettböden
- Klassische Wiener Kastenfenster
- Zeitlose Kassettentüren
- Vollausgestattete Küchen
- Liftanlage
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit des Balkonanbaus bei jeder Wohnung! Private Balkone zwischen 6 und 8m² wurden genehmigt und können - auf Wunsch und Kosten des Käufers - errichtet werden. Eine Seltenheit bei einem Wiener Altbau und ein Plus für Lebensqualität und Wertsteigerung.

#### Die Lage & Infrastruktur:

- U-Bahn-Linie U3 "Rochusgasse" 9 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie O
- Buslinie 4A

#### Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis

#### Attraktive Eigentumswohnungen im Altbau – Neulinggasse 19, 1030 Wien

In der begehrten Neulinggasse erwartet Sie ein umfassend sanierter Altbau (Baujahr 1913), der 2021 durch einen Dachgeschoßausbau erweitert wurde.

Moderne und zugleich edle Elemente, wie die ansprechenden Holzverkleidungen im Eingangsbereich sowie das digitale schwarze Brett, gepaart mit dem eleganten, original erhaltenen Stiegengeländer und der wunderschönen Luster, verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme.

Auch die Wohnungen selbst vereinen das klassische Altbauflair mit modernem Wohngefühl: Elegante Fischgrätparkettböden, großzügige Raumhöhen und stilvolle Details wie Stuckverzierungen an den Decken, verleihen den Räumen ein einzigartiges Ambiente.

Dank der erstklassigen Lage an der Ungargasse, genießen Sie eine perfekte Infrastruktur mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Grünflächen und Parkanlagen in unmittelbarer Nähe.

#### Die Ausstattung:

- Fischgrätparkettböden
- Klassische Wiener Kastenfenster
- Vollausgestattete Küchen
- Liftanlage
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit des Balkonanbaus bei jeder Wohnung! Private Balkone zwischen 6 und 8m² wurden genehmigt und können - auf Wunsch und Kosten des Käufers - errichtet werden. Eine Seltenheit bei einem Wiener Altbau und ein Plus für Lebensqualität und Wertsteigerung!

#### Die Lage & Infrastruktur:

- U-Bahn-Linie U3 "Rochusgasse" 9 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie O
- Buslinie 4A

#### **Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis**

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 <250m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <500m Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <750m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <750m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap