

**Neustiftgasse! Ruhige Innenhoflage in gepflegtem Altbau**



Neustift oben

**Objektnummer: 132385**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	66,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

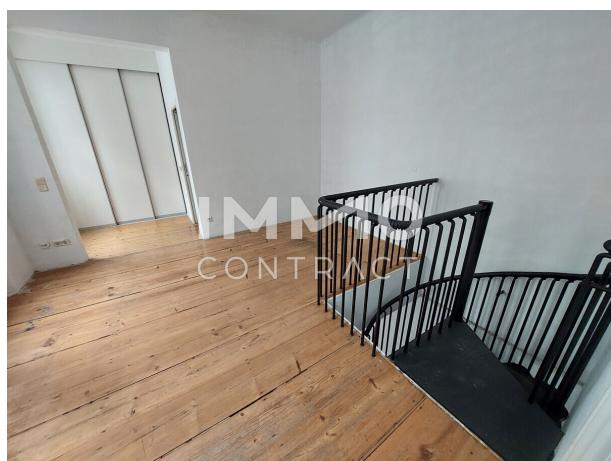
3 % zuzüglich 20 % Ust

## Ihr Ansprechpartner



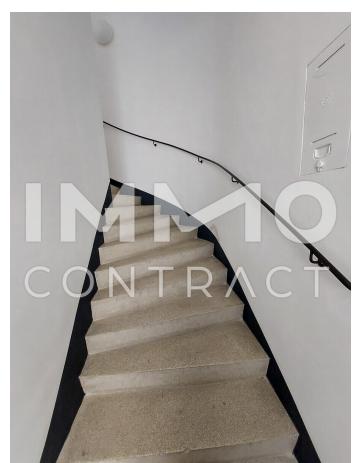
**Alexandra Kraus**

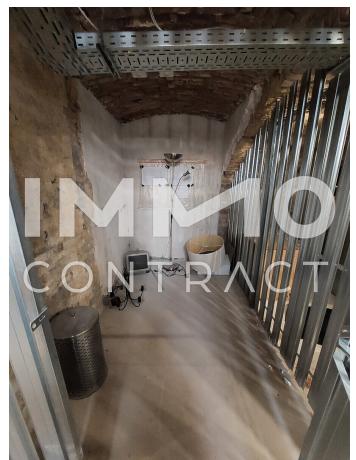
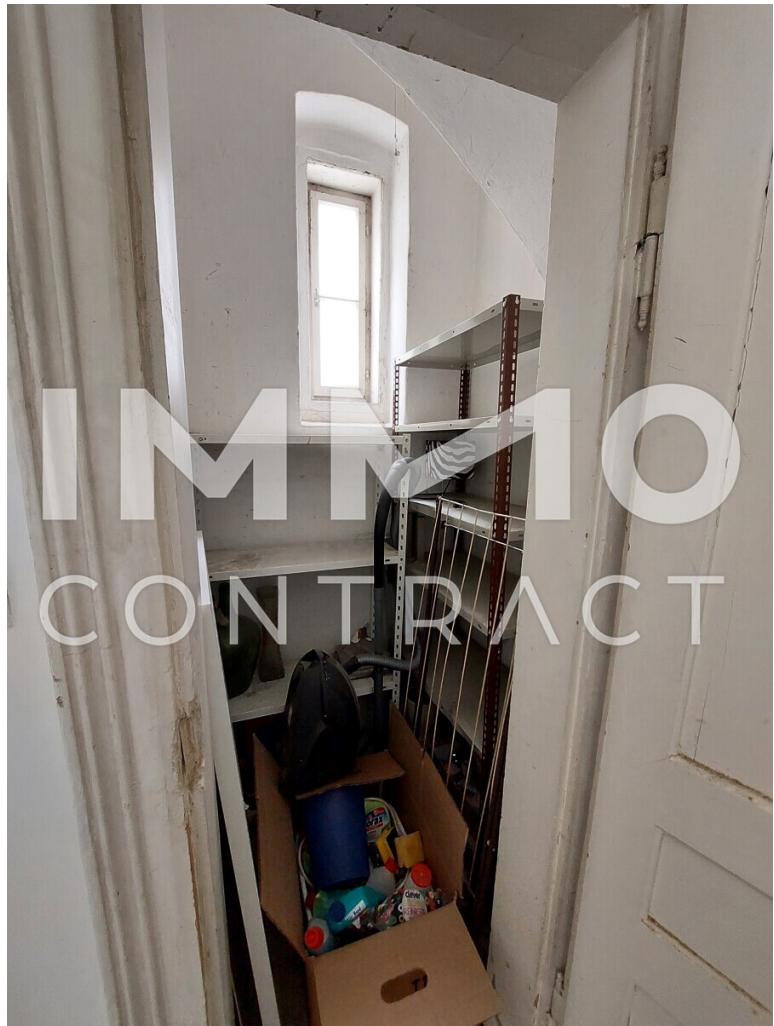
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

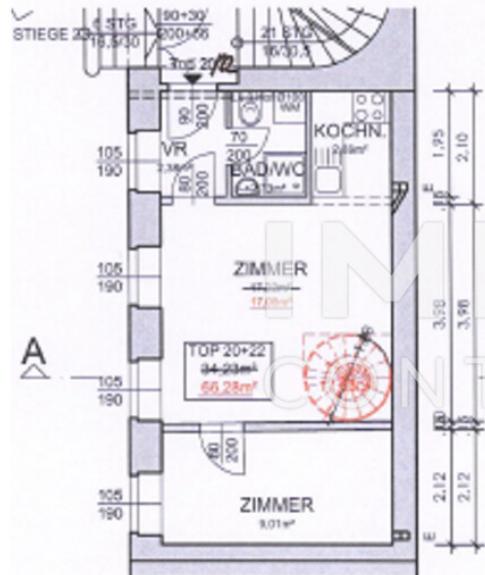




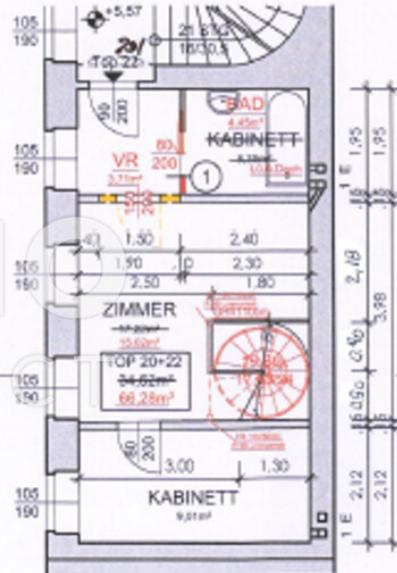








Stiege II Erdgeschoss



Stiege II 1. Geschoß

## Objektbeschreibung

Lage: Neustiftgasse, 1070 Wien Größe: 3,5 Zimmer | 2 Bäder | Möglichkeit für Homeoffice & begehbarer Schrankraum, Galerie. Treten Sie ein – in eine Wohnung, die mehr ist als vier Wände. Diese 3,5-Zimmer-Perle in der Neustiftgasse ist ein Ort für Menschen mit Sinn für Stil, Raum und Individualität. Ein Zuhause, das sich dem Lebensrhythmus moderner Paare anpasst: Arbeiten, Leben, Ankommen. Das Flair: Französischer Chic mit hohen Räumen und Altbauflair trifft auf liebevolle Details und zeitgemäße Ausstattung. Zwei Badezimmer – eines mit Wanne zum Entspannen, das andere mit Dusche für den schnellen Start in den Tag – sorgen für Komfort im Alltag. Der Raum: Platz, wo er gebraucht wird. Die 3,5 gut geschnittenen Zimmer bieten Flexibilität: Ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche lädt zu Dinnerabenden mit Familie und Freunden ein, das separate Zimmer eignet sich perfekt als Homeoffice oder Atelier. Und für alle, die Mode leben – ein begehbarer Schrankraum ist problemlos realisierbar. Die Nachbarschaft: Der 7. Bezirk ist nicht nur ein Wohnort – er ist ein Lebensgefühl. Zwischen Concept Stores, kleinen Galerien und veganem Flat White in der Morgensonnen finden Sie hier eine Community, die urbanen Lifestyle mit Wiener Gemütlichkeit verbindet. Für wen? Ideal für Paare mit Platzbedarf, die Arbeiten und Wohnen harmonisch vereinen wollen – ohne auf Charakter, Stil und Lage zu verzichten. Ein praktischer Abstellraum ist im Treppenhaus auch noch verfügbar, sowie ein großer Kellerabteil ist ebenfalls mit dabei. Innenhoflage, dadurch ausgesprochen ruhig!