

## Großzügige Altbauwohnung Nähe Stadtpark



**Objektnummer: 21567**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,96 m²
Nutzfläche:	111,82 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 121,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	865.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





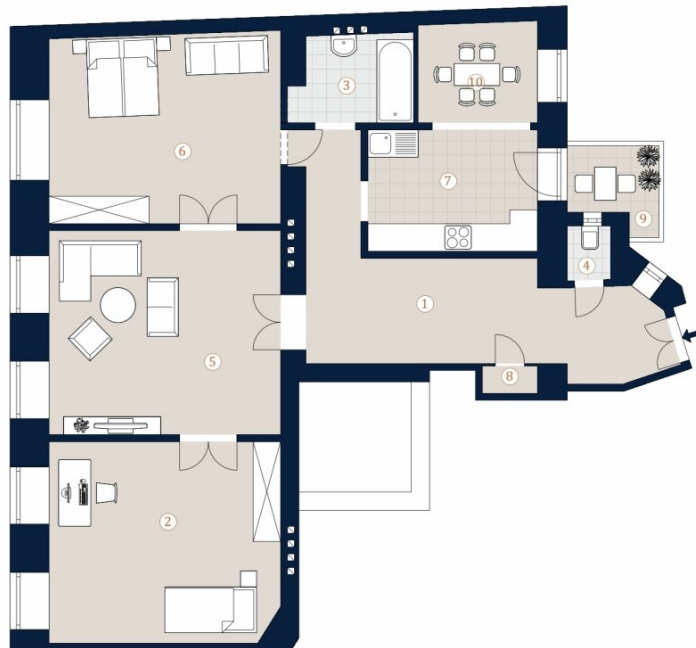


Neulinggasse 27  
1030 Wien

Top 8 • Mezzanin

Wohnfläche 107,96 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,86 m<sup>2</sup>

- 1 Vorzimmer
- 2 Zimmer 1
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer 2
- 6 Zimmer 3
- 7 Küche
- 8 AR (Abst.-Raum)
- 9 Balkon
- 10 Kabinett/Esszimmer



A4 M 1:100 0 5

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Top 8 - Mezzanin

Zum Verkauf steht eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 4m<sup>2</sup> Balkon. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

**Das Besondere:** Die Wohnung wird nicht vorab saniert, sondern in enger Abstimmung mit dem Käufer. So entsteht Ihr ganz persönlicher Wohnraum – maßgeschneidert, hochwertig und stilvoll umgesetzt durch den Bauträger.

*Aktuelle Raumaufteilung:*

- 4 -5 Zimmer
- getrennte Küche
- Badezimmer
- WC
- Vorraum

Bei der angeführten Planskizze handelt es sich um den derzeitigen Grundriss, welcher individuell auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden kann.

## DER WEG ZUR INDIVIDUALITÄT

### **Besichtigung.**

Sie erleben die Wohnung im Rohzustand und entdecken Ihr räumliches Potenzial.

### **Beratung & Formgebung.**

Im 3SI Luxury Real Estate Showroom wählen Sie Materialien wie Parkett, Fliesen, Armaturen und Designlösungen, die Ihrer Vision Form geben.

### **Sanierung nach Wunsch.**

Ihre Vorstellungen werden mit Fixpreis-Garantie verlässlich umgesetzt.

### **Schlüsselübergabe.**

Der Moment, in dem Ihr neues Zuhause Wirklichkeit wird.

## Vorteile

- Gestaltungsfreiheit
- Kostentransparenz
- Planungssicherheit

- klare Bauzeiten
- Komfort
- Wertsteigerung
- Exklusivität

## Ablauf & Service

1. Besichtigung – Sie sehen den Rohzustand.
2. Beratung & Bemusterung – Sie wählen Materialien im Showroom.
3. Sanierung nach Wunsch – wir setzen um.
4. Schlüsselübergabe – Einzug in Ihr maßgeschneidertes Zuhause.

## Ihre Wohnung. Ihr Stil. Unsere Umsetzung.

Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem 3SI Luxury Estate Showroom in der Kärntner Straße 39, 1010 Wien.

Entdecken Sie vor Ort unsere exklusive Auswahl an Materialien – von edlen Parkettvariationen über stilvolle Fliesen bis hin zu hochwertigen Armaturen.

Öffnungszeiten:

Montag–Freitag: 10:00–18:00 Uhr

Samstag: 10:00–18:00 Uhr

**Bei den angeführten Bildern handelt es sich teilweise um den aktuellen Zustand, sowie ein paar Beispielfotos wie Wohnungen nach der Sanierung aussehen können.**

**Der angegebenen Kaufpreis bezieht sich auf den aktuellen Zustand.**

## LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße, einer zentrumsnahen und äußerst gefragten Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Distanz, darunter der beliebte Rochusmarkt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Rochusgasse (U3) sowie der Verkehrsknoten Wien Mitte sind rasch erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Erholungsräume wie der Prater und der Stadtpark befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus Urbanität, Grünstreife und optimaler Verkehrsanbindung.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Rechtsanwalt, Herrn Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH / 1010 Wien, Fleischmarkt 1). Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m  
Apotheke <150m  
Klinik <150m  
Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <100m  
Universität <350m  
Höhere Schule <525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <125m  
Post <150m  
Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap