

Wertanlage nahe Stadtpark – Unsanierte Wohnung mit Potenzial



Objektnummer: 21619

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	108,08 m²
Nutzfläche:	111,94 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	121,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	709.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

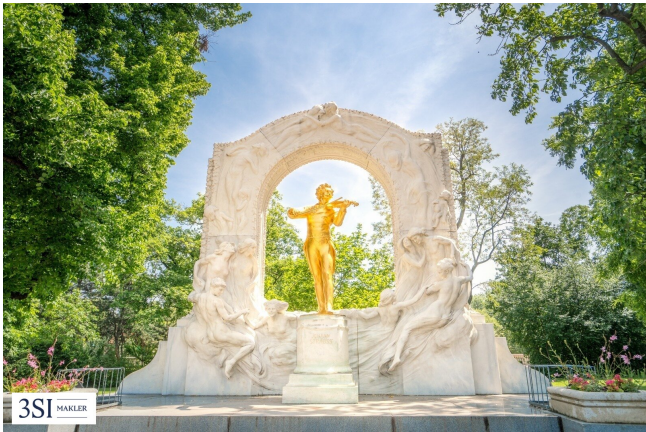


Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80





Objektbeschreibung

Top 11 im 1.Obergeschoß

Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoß eines gepflegten Hauses im begehrten 3. Bezirk bietet die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen zur Wirklichkeit werden zu lassen. Auf rund 108 m² und ca. 4m² Balkon eröffnet sich ein Raumangebot, das Ihnen maximale Freiheit in der Gestaltung lässt – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen.

Aktuelle Raumaufteilung:

- 3-4 Zimmer
- getrennte Küche
- Badezimmer
- WC
- Vorraum

Die absolute Toplage verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität, zentrale Anbindung, hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu Grün- und Erholungsräumen machen diese Adresse besonders attraktiv. Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre Großzügigkeit und das Potenzial, ein individuelles Zuhause oder ein wertbeständiges Investment zu schaffen.

Ob modernes Stadttrefugium, eleganter Altbaucharakter oder ein maßgeschneidertes Wohnkonzept – hier entscheiden Sie, wie Sie wohnen möchten. Eine seltene Gelegenheit für alle, die nicht von der Stange kaufen, sondern Wohnraum aktiv gestalten wollen. **Die Wohnung kann auf Wunsch auch gerne als Erstbezug - ganz nach Ihren Wünschen saniert werden.**

Lage

Die Wohnung liegt in der Neulinggasse 27 im 3. Bezirk, nur wenige Minuten vom Stadtpark entfernt. Eine hervorragende öffentliche Anbindung mit S-Bahn Wien Mitte, U3/U4 sowie Straßenbahn und Bus ist fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie The Mall Wien Mitte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage verbindet zentrale Urbanität mit hoher Lebensqualität und Erholungswert.

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