

**Ihr neues Zuhause, so einzigartig wie Ihre Ideen**



**Objektnummer: 21612**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,51 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 121,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	975.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Petra Krapfenbauer

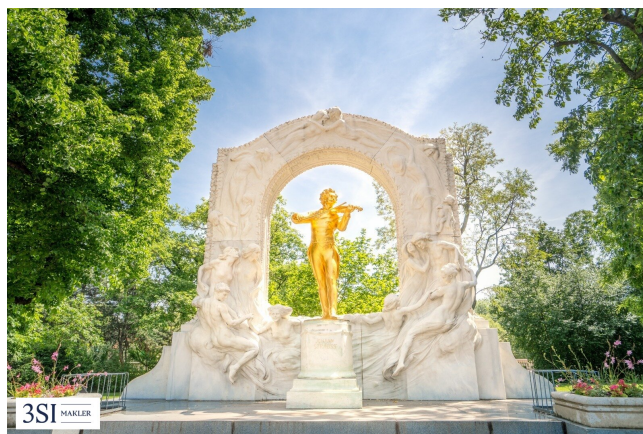
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80









# Objektbeschreibung

## Top 12 im 2. Obergeschoss

Diese großzügige Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Hauses im begehrten 3. Bezirk bietet die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen zur Wirklichkeit werden zu lassen. Auf rund 134 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Raumangebot, das Ihnen maximale Freiheit in der Gestaltung lässt – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen.

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.

## 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