

Stil. Lage. Möglichkeiten | 3-Zimmer Altbau mit optimaler Raumaufteilung



Zimmer 2

Objektnummer: 1938

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1906
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	134,41 €
USt.:	16,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

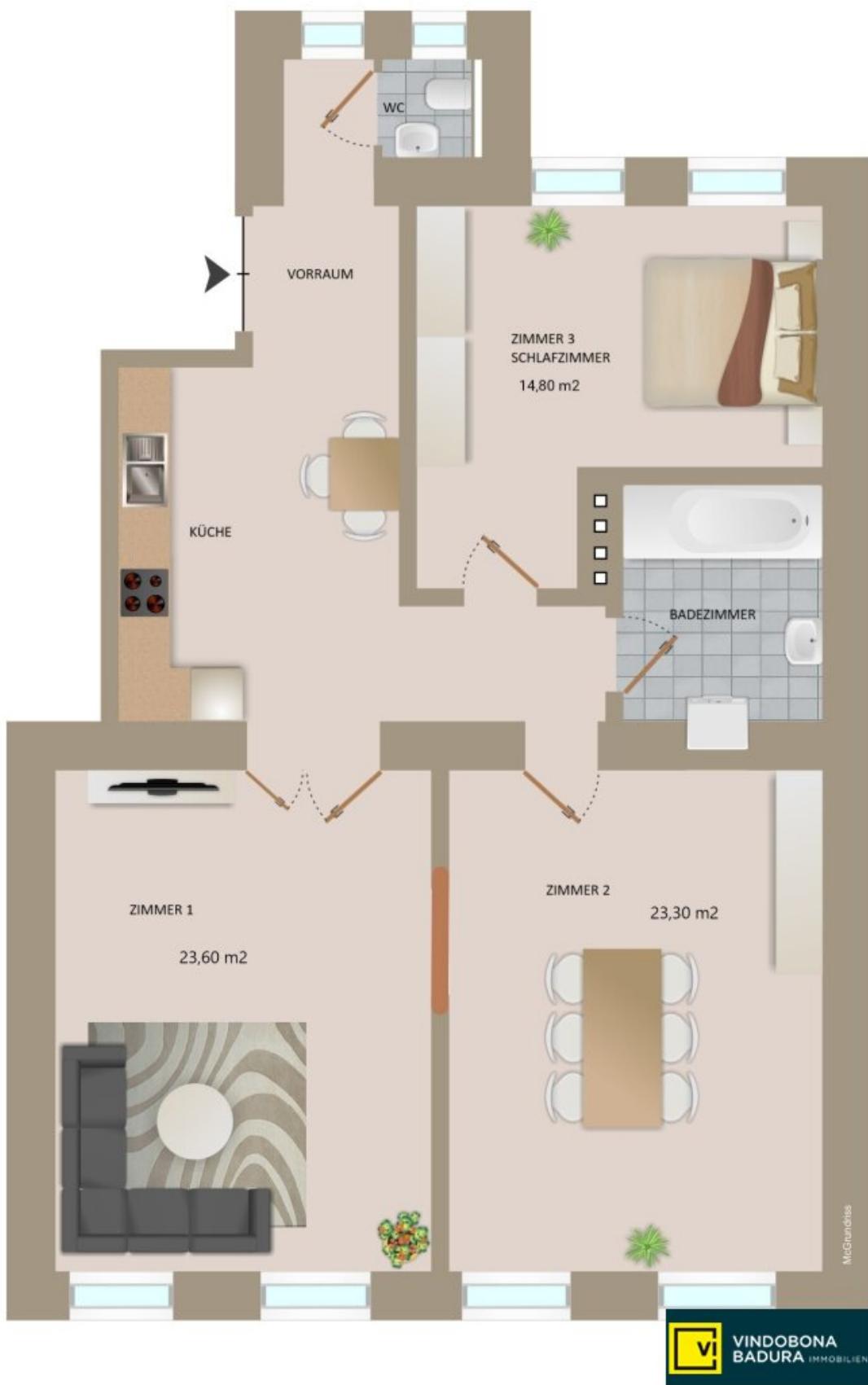
Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien











Objektbeschreibung

3-Zimmer-Altbauwohnung mit Charme & Potenzial im Herzen von Neubau

Diese rund **85 m²** große Altbauwohnung im **1. Stock** eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1906 vereint klassischen Wiener Charme mit urbanem Lebensgefühl. Die **zentral begehbaren Zimmer, hohe Decken (ca. 3,20 m)** und der typische Altbaucharakter bieten ideale Voraussetzungen, um ein ganz persönliches Wohnjuwel zu schaffen.

Die Wohnung präsentiert sich derzeit in abgewohntem Zustand – bietet dafür aber **hervorragendes Potenzial**, um sie nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und echten Wert zu schaffen.

Die Lage ist unschlagbar: Im beliebten **7. Bezirk**, nur wenige Schritte zu **Burggasse** und **Neubaugasse**, mit trendigen Lokalen, Boutiquen und hervorragender Anbindung (U2 Volkstheater, Bus 48A).

Fazit:

Ein Altbau mit Geschichte und Charakter – ideal für alle, die das Besondere lieben und ihr neues Zuhause selbst gestalten möchten.

DAS SCHLÜSSELBRETT

- Altbau
- 1. Stock
- 3 Zimmer
- WFL.: ca. 85m²
- Raumhöhe: 3,20m
- Gasetagenheizung

- Zentral begehbarer Zimmer

Unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos senden wir Ihnen gerne **nach schriftlicher Kontaktanfrage** zu. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap