

## **N53 - SIGNATURE LIVING**



**Objektnummer: 5077**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	104,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,71 €
<b>USt.:</b>	17,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



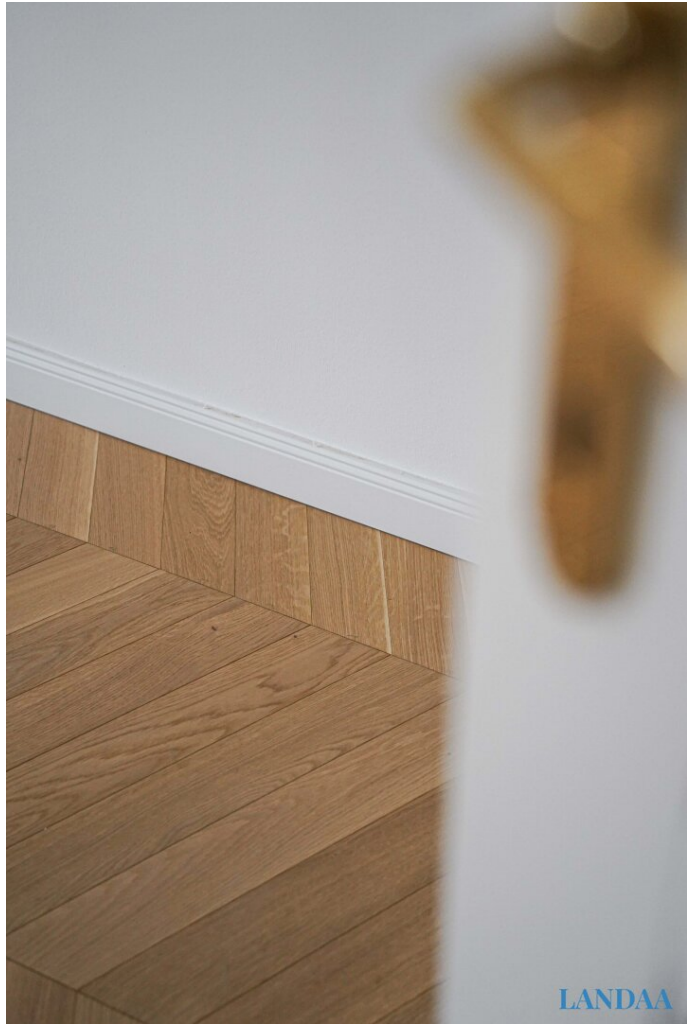
**Alexandra Samarskaya, MSc**

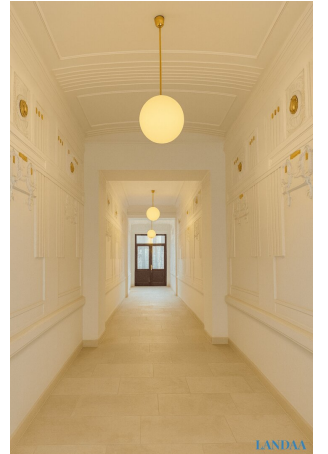
LANDAA Immobilien GmbH  
Wohllebengasse 19 / 18  
1040 Wien











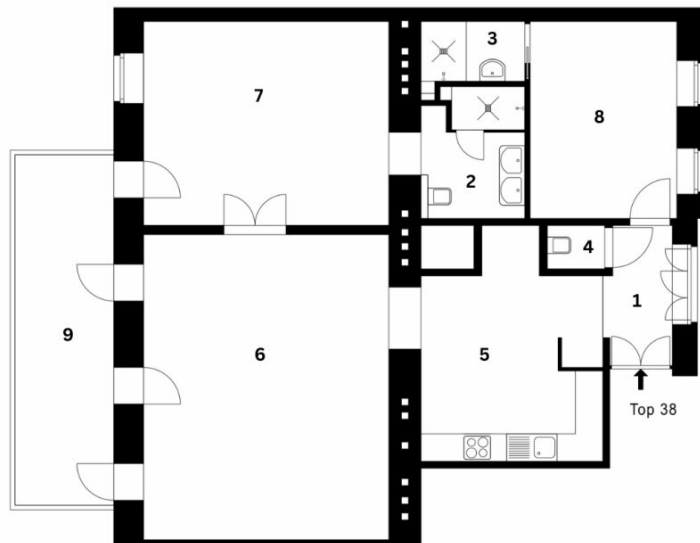




### Top 38 | 2.OG

Wohnfläche ..... 95,03 m<sup>2</sup>  
Balkon ..... 15,88 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ..... 3,64 m<sup>2</sup>

- 1.Vorraum ..... 9,01 m<sup>2</sup>
- 2.Bad/WC ..... 5,40 m<sup>2</sup>
- 3.Bad/WC ..... 2,61 m<sup>2</sup>
- 4.WC ..... 1,20 m<sup>2</sup>
- 5.Küche ..... 9,63 m<sup>2</sup>
- 6.Zimmer ..... 32,70 m<sup>2</sup>
- 7.Zimmer ..... 21,91 m<sup>2</sup>
- 8.Zimmer ..... 12,57 m<sup>2</sup>
- 9.Balkon ..... 15,88 m<sup>2</sup>



**LANDAA**  
IMMOBILIEN

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



Alle dargestellten Möblierungen sowie Sanitär- und Kücheneinrichtungen, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, müssen nicht Bestandteil des Lieferumfangs sein und dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Die dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltungen im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen in den Verkaufsplänen sind circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**LANDAA**

## Objektbeschreibung

Die Wohnungen in der Neubaugasse 53 präsentieren sich nach einer umfassenden Kernsanierung in neuem Glanz. Alle Grundrisse wurden durchdacht neu gestaltet und mit modernster Technik ausgestattet. Eine Fußbodenheizung mit Smart-Home-Steuerung sorgt für höchsten Wohnkomfort.

Neben der komplett erneuerten Elektrik, Gas- und Wasserleitungen wurde besonders viel Wert auf hochwertige Ausstattung und stilvolle Details gelegt: klassische Alt-Wien-Holztüren, französisches Fischgrät-Eichenparkett, 10 cm profilierte Sockelleisten sowie eleganter Deckenstuck verbinden historischen Charme mit zeitgemäßem Luxus.

Die Badezimmer sind mit edlem Feinsteinzeug, Axor-Armaturen, Villeroy & Boch-Sanitäranlagen sowie integrierten Radio-Deckenlautsprechern ausgestattet und bieten ein exklusives Wohlfühlambiente.

Ein gelungenes Zusammenspiel aus Tradition und Moderne – für Wohnen auf höchstem Niveau.

*Der vorliegende Energieausweis bezieht sich auf das gesamte Gebäude. Bitte beachten Sie jedoch, dass im Zuge der Sanierung in sämtlichen Wohnungen alle Fenster erneuert wurden. Durch diese Maßnahmen hat sich der energetische Standard der einzelnen Einheiten nachweislich verbessert, sodass von einem günstigeren Energieverbrauch im Vergleich zum im Energieausweis ausgewiesenen Wert auszugehen ist.*

*Alle Angaben stammen vom Abgeber und erfolgen ohne Gewähr.*

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

**Erfahren Sie mehr über dieses exklusive Wohnbauprojekt und besuchen Sie unsere Homepage <https://neubaugasse53.at>**

Exklusivverkauf durch Landaa Immobilien GmbH und Yellowbird Immobilienmakler GmbH

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap