

**Ruhige Oase mitten am Spittelberg - Ideal für kreative Stadtliebhaber!**



**Objektnummer: 4020**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien, Neubau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,39
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,43 €
<b>USt.:</b>	11,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH  
Biberstraße 3, Top 4A  
1010 Wien

T +43 1 356 00 21

H +43 664 601 05 16  
F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







**IMMY 2024 GOLD**  
**Makler**  
**ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**



**IMMOBILIENCARD**

Berufsausweis für Immobilientreuhänder



**WKO**  

Immobilien- und Vermögenstreuhänder

**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

gültig bis

**12/2025**

**Geschäftsführung**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

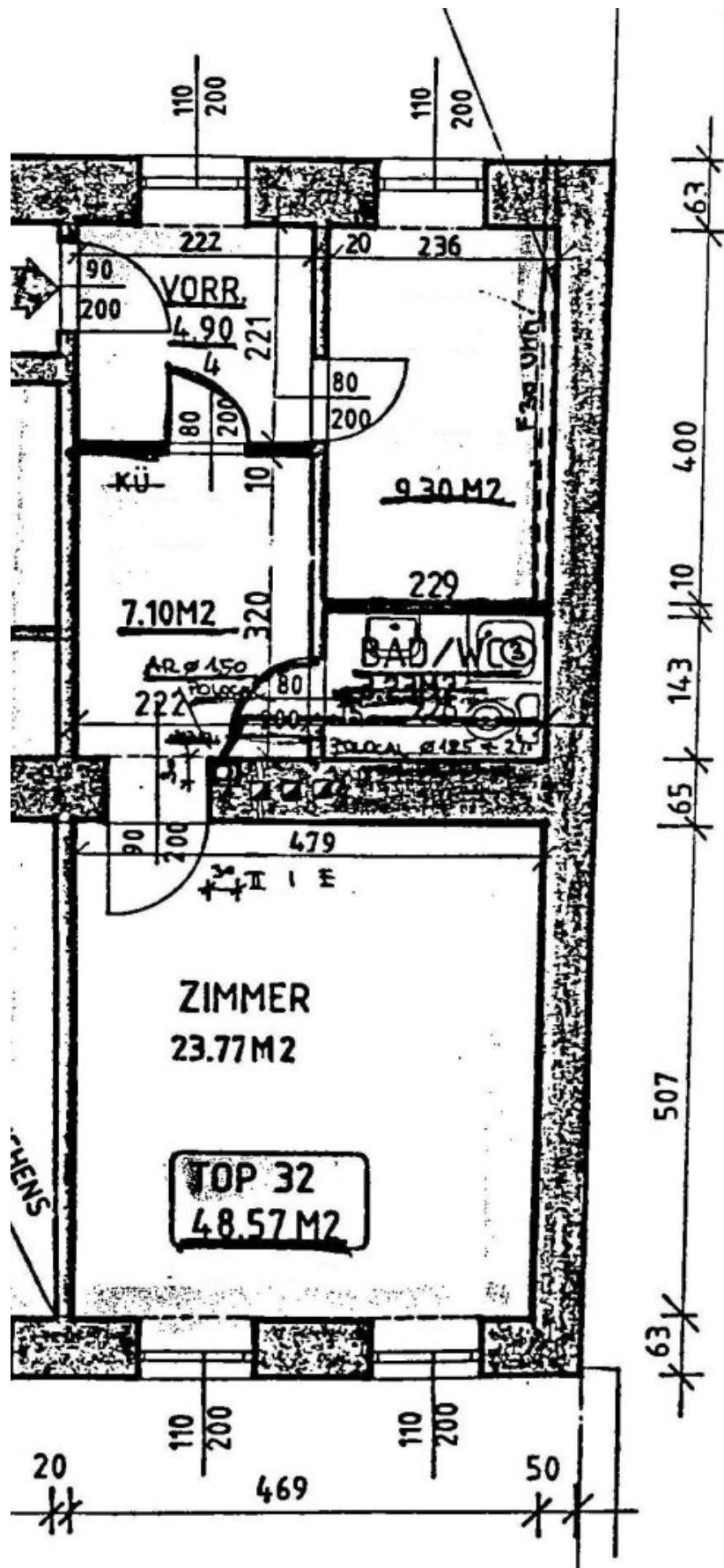
**AT01007403**

Treuhänder-Nummer

**46762v**

Firmenbuchnummer





# Objektbeschreibung

## Ein ideales Zuhause für urbane Lebensfreude am Spittelberg!

Nur einen Steinwurf vom Hotspot Spittelberg entfernt, befindet sich die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock. Der Spittelberg ist ein romantisches, historisches Viertel mit Dorfcharakter, viel Kunst- und Wirtshauskultur, und einer Atmosphäre, die es so in Wien nur dort gibt. Genießen Sie den berühmten Weihnachtsmarkt am Spittelberg sozusagen vor der Haustüre: einer der stimmungsvollsten und engsten, voll quirligem Treiben, Handwerksständen und Glühweinständen zwischen den alten Fassaden.

Diese renovierungsbedürftige Wohnung im 7. Bezirk besticht durch ihre zentrale Lage und zugleich Ausrichtung in den ruhigen Innenakt des Stilaltbaus. Mit südlicher Ausrichtung genießen Sie das sonnige Wohnzimmer und zugleich Richtung Norden eine angenehme Atmosphäre im Schlafzimmer. Aufgrund der Lage des Stilaltaus besteht die Möglichkeit von 2 Straßen in der Wohnhaus zu kommen.

Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr eigenes Domizil zu schaffen und die Stilaltbauwohnung nach Ihren eigenen Wünschen zu renovieren und gestalten.

Neue, doppeltverglaste Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima, dies in Kombination mit klassischen Altbau-Elementen wie große Raumhöhe und Holzparkettboden im Wohnzimmer bilden den Ausgangspunkt für Ihr individuelles Zuhause. Hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

## Ideal für kreative Stadtliebhaber!

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorzimmer
- Schlafzimmer im ruhigen Innenhof-Trakt Richtung Norden
- Küchenbereich
- Wohnzimmer im ruhigen Innenhof-Trakt Richtung Süden

- Badezimmer mit Badewanne und WC

## **TOP-LAGE und TOP-INFRASTRUKTUR.**

- Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind unschlagbar:
- **Busstation 48A "Neubaugasse" - 1 Gehminute entfernt - 2 Stationen zur U3 "Volkstheater"**
- **Busstationen 13A "Neubaugasse" - 1 Gehminute entfernt - 2 Stationen zur U3 "Neubaugasse"**
- Mit dem Auto in 1 Minute in der Wr. City.
- In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrte: **Supermärkte, Bäckereien Apotheken, Ärzte, Schulen** sowie eine Universität und eine höhere Schule.

Hinweis: Die Fotos wurden teilweise mit KI-bearbeitet bzw. KI-Homegestaged.

### **Ihr exklusiver Kontakt - Alleinbeauftragt:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

[a.wagner@anobis.at](mailto:a.wagner@anobis.at)

[\*\*www.anobis.at\*\*](http://www.anobis.at)

**Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap