

**++NEU++ HELLE SENSATIONELLE 3-ZIMMER  
ALTBAUERSTBEZUG IN 1070**



**Objektnummer: 62669**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse:                      | Neustiftgasse                   |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien, Neubau               |
| Zustand:                      | Erstbezug                       |
| Alter:                        | Altbau                          |
| Wohnfläche:                   | 83,16 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                               |
| Bäder:                        | 1                               |
| WC:                           | 1                               |
| Heizwärmebedarf:              | 100,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,97                            |
| Kaufpreis:                    | 548.900,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

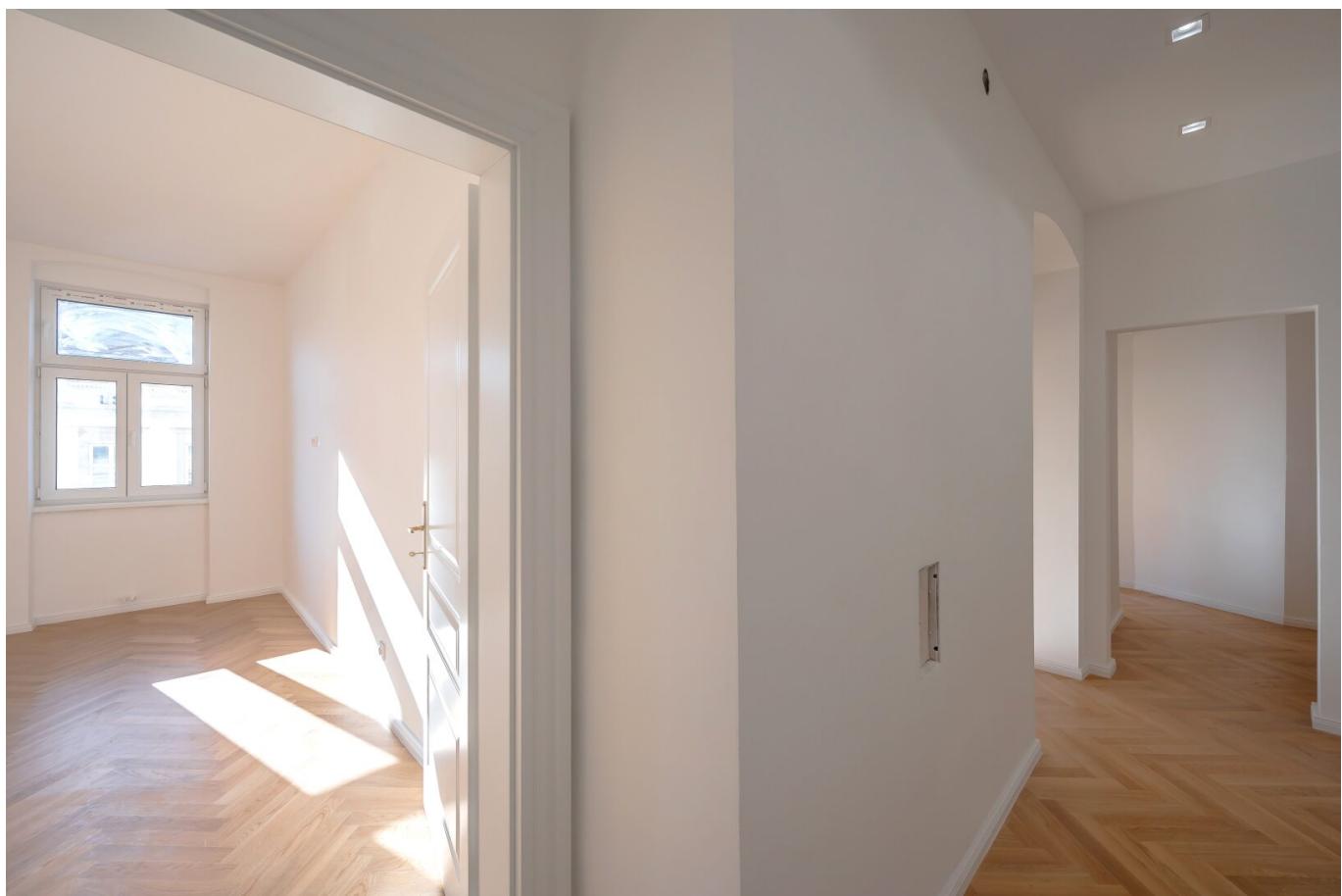


### Luca Schelodetz

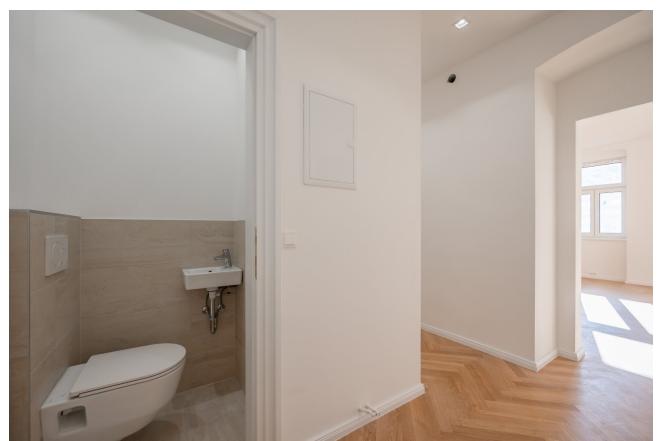
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40













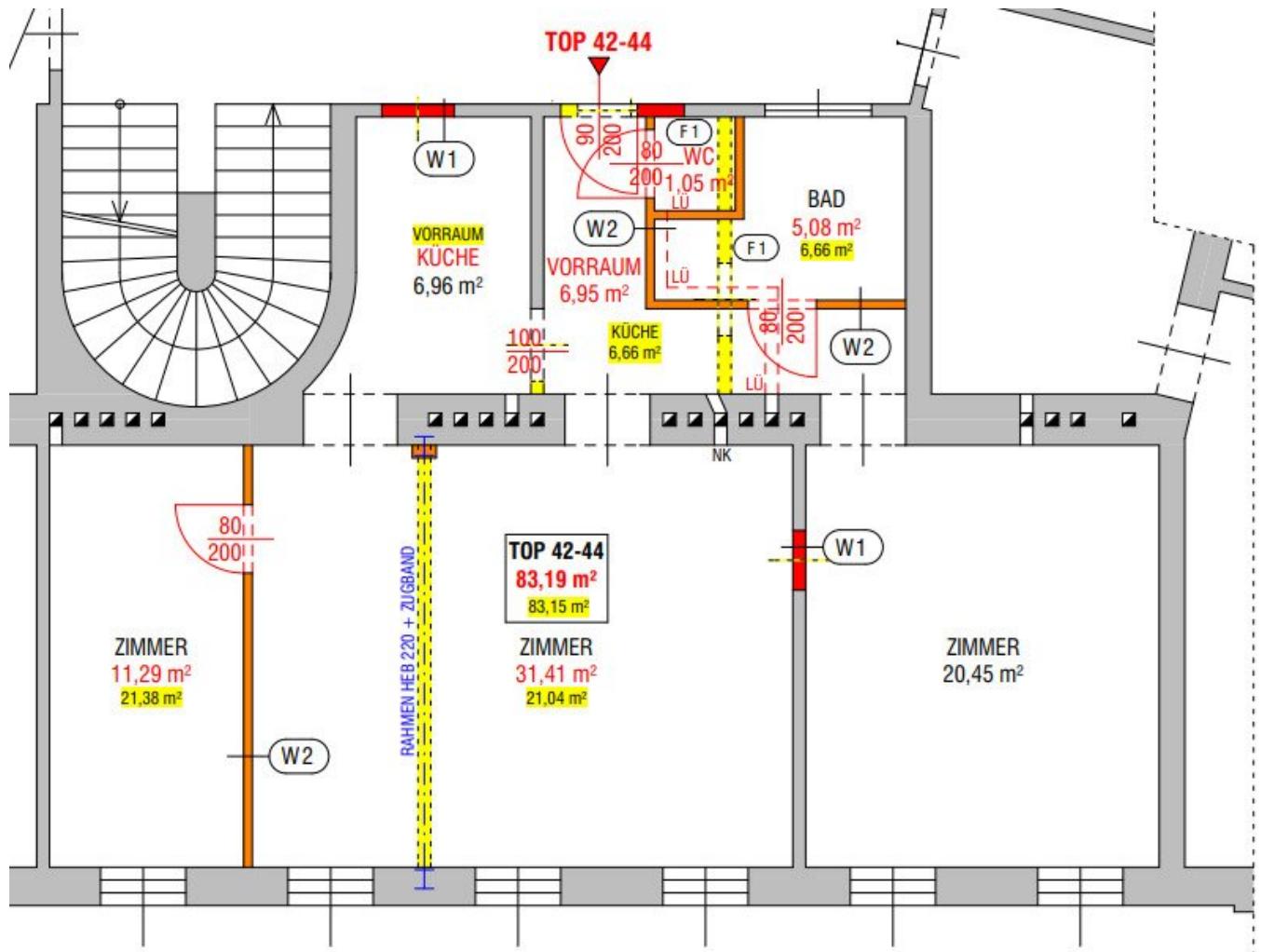


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





# Objektbeschreibung

## Fantastische 3-Zimmer Altbauwohnung im Herzen des 7. Bezirks

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt diese ca. 83 m<sup>2</sup> große generalsanierte **3-Zimmer Altbauwohnung**, die sich in einer der begehrtesten Lagen des 7. Wiener Gemeindebezirks befindet. Die Wohnung wird soeben generalsaniert und als Erstbezug verkauft.

### Hauptmerkmale:

- **Wohnfläche:** Ca. 83 m<sup>2</sup>

- **Zimmeraufteilung:**

- Vorraum
- Getrennte Küche
- Badezimmer
- getrenntes WC
- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer

- **Zustand:** Erstbezug

(siehe Fotos.)

### **Das Haus:**

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Altbau und ist bequem über einen **Lift** erreichbar. Der typische Altbaucharme des Hauses schafft eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht die historische Architektur.

### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in begehrter Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks **Neubau**, einem der lebendigsten und beliebtesten Bezirke Wiens. Die Neustiftgasse zeichnet sich durch ihren urbanen Charakter und die hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** (Supermärkte, Fachgeschäfte, Boutiquen), gemütliche **Cafés und Restaurants**, sowie trendige **Bars und kulturelle Einrichtungen**.

Der Bezirk Neubau ist zudem bekannt für seine kreative Szene, Galerien und Designshops, die dem Viertel eine besondere Atmosphäre verleihen. Auch Bildungseinrichtungen, Ärzte und Dienstleister sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet:

- **Buslinie 48A** – direkte Verbindung in Richtung Hauptbahnhof bzw. Baumgartner Höhe
- **Straßenbahnlinie 5 und 46** – mit Anschluss u. a. Richtung Praterstern oder Westbahnhof
- **U-Bahn-Stationen** in der Nähe:
  - **U6 Thaliastraße** (ca. 10 Gehminuten)

Damit sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch alle wichtigen Bezirke schnell und bequem erreichbar.

Individualverkehr

Die Neustiftgasse ist eine wichtige Ausfahrtsstraße in westlicher Richtung und bietet raschen

Anschluss zum **Gürtel** sowie zu übergeordneten Verkehrsachsen. Parkmöglichkeiten sind durch die **Kurzparkzone** geregelt; für Bewohner stehen entsprechende Parkpickerl zur Verfügung.

#### Fuß- und Radwege

Zahlreiche Ziele des täglichen Bedarfs sind bequem **fußläufig** erreichbar. Dank ausgebauter Radwege ist die Lage auch für Radfahrer attraktiv.

#### Preis:

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt **€ 549.000**

Betriebskosten monatlich (lt. Vorschreibung 2025): **€ 344,94**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap