

**Rarität! Ruhige Innenhoflage in der Neustiftgasse! 2  
Wohnungen übereinander mit Innentreppe**



Neustift Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 1939/132385**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	66,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,50 €
<b>USt.:</b>	25,05 €

## Ihr Ansprechpartner

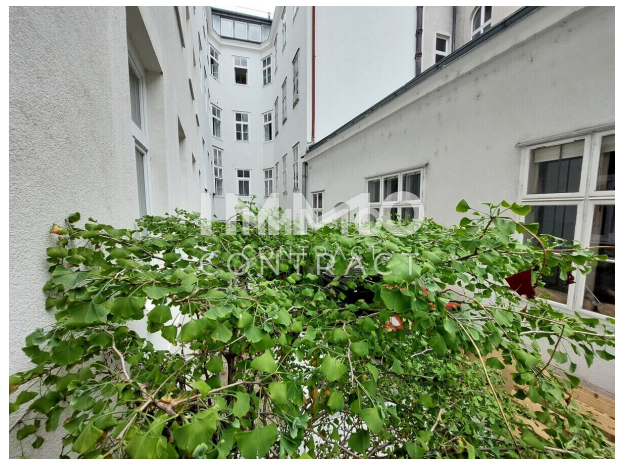
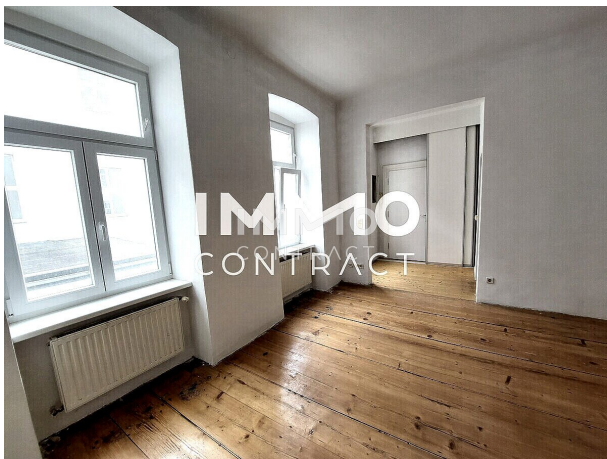


### Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

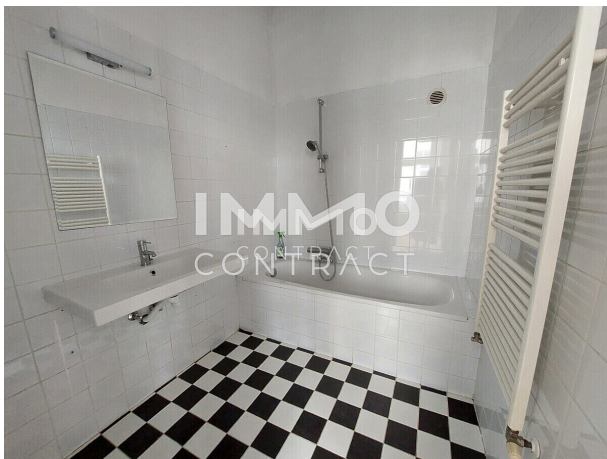
T +43 664 6000 8134  
H +43 664 6000 8134  
F +43 732 890 800 2466

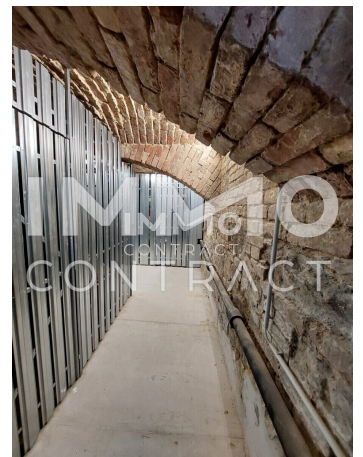
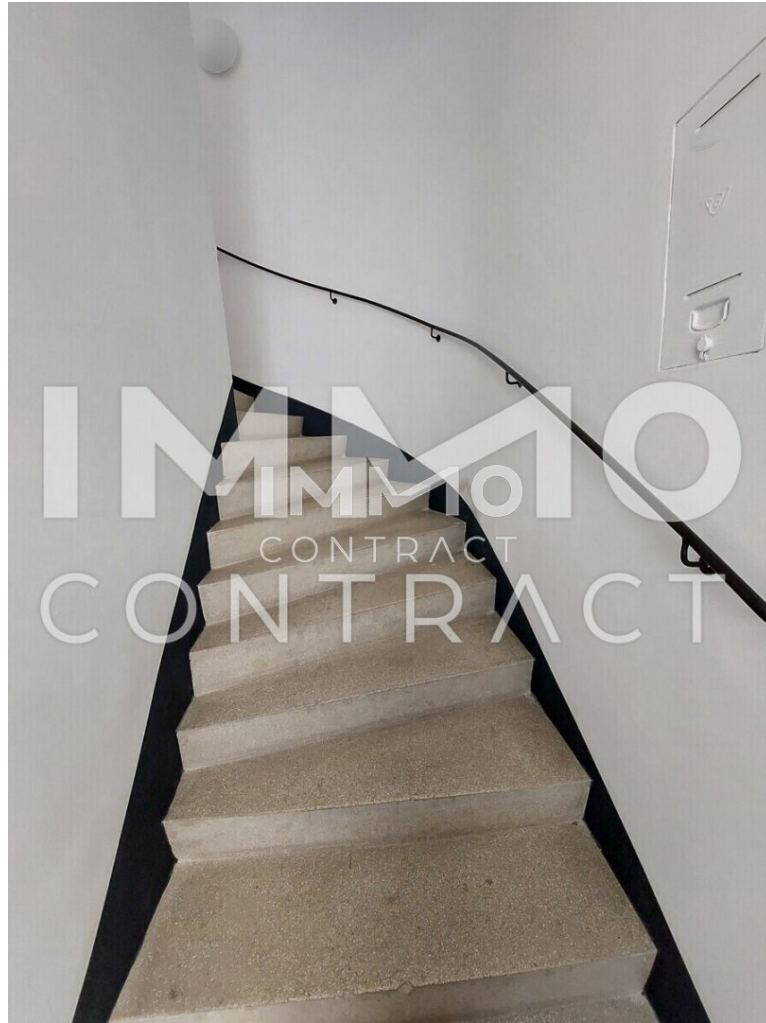
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Zwei Etagen voller Möglichkeiten – Ihr Zuhause mit Wiener Charme!

Diese besondere Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten: zwei übereinanderliegende Einheiten, verbunden durch eine charmante Innentreppe, schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und bieten Flexibilität für verschiedenste Lebenssituationen.

Gestaltungsfreiheit – ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder als kombinierte Haupt- und Gästewohnung.

Derzeit gibt es eine Küche, die sich auf Wunsch erweitern oder ergänzen lässt. Zwei Kellerabteile gehören ebenfalls zur Wohnung: eines davon direkt beim Eingang – perfekt als praktischer Abstellraum – und ein weiteres großes, trockenes und saniertes Kellerabteil im Hauskeller, bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung selbst ist etwas in die Jahre gekommen und freut sich über Sanierungsmaßnahmen nach Ihrem Geschmack.

Das Gebäude besticht durch seinen exzellenten Erhaltungszustand, liebevolle Hausgemeinschaft und einen ruhigen Innenhof mit Fahrradabstellplätzen. Alle Fenster der Wohnung blicken in diesen grünen, stillen Innenhof – hier finden Sie Ruhe mitten in der Stadt.

Ein Zuhause mit Charakter, Geschichte und viel Potenzial – bereit für neue Geschichten.

### 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 <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