

## Gestalten Sie Ihre Zukunft - Bastlerhit mit Top Anbindung



**Objektnummer: 960/74772**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neusetzgasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	83,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 137,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,92
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	183,41 €
USt.:	18,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sandro Schaffernak

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at











Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss vereint urbanes Leben mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Auf rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit getrenntem Bad und WC sowie viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Die Gastherme wurde dieses Jahr neu ausgetauscht und des weiteren sind die anteiligen Betriebskosten des Hauses sehr überschaubar - leider ist kein Lift vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 10 m<sup>2</sup> große Balkon. Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dadurch die perfekte Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Lage spricht für sich: Direkt vor der Haustür liegt die U1-Station Reumannplatz und sorgt für eine hervorragende Anbindung in die Wiener Innenstadt. Das traditionsreiche Amalienbad sowie der wunderschöne Kurpark Oberlaa und die Therme Oberlaa, die in nur etwa 15 Minuten erreichbar sind, bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Ob als neues Zuhause oder wertbeständige Investition – diese Immobilie überzeugt durch ihre Lage, ihren Grundriss und ihr Entwicklungspotenzial.

Ein erster Eindruck gleich über den Virtuellen-

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145835?accessKey=6951>

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <200m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.975m

#### Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <325m

Universität <725m

Höhere Schule <2.450m

#### Nahversorgung

Supermarkt <25m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.050m



**Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <325m

Polizei <725m

**Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.