

## Nähe Ungargasse: 2 Zimmer-Altbauwohntraum in super Lage!



**Objektnummer: 90247**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,91
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	167,67 €
USt.:	16,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

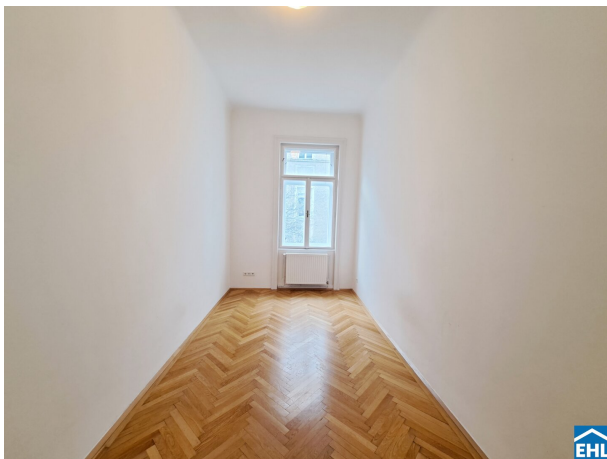
## Ihr Ansprechpartner

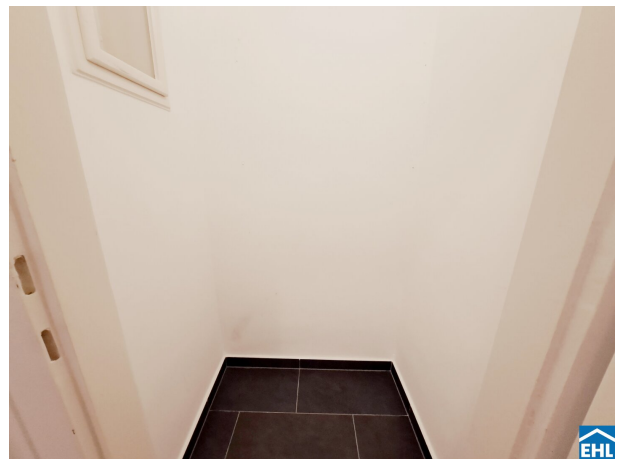


**Julie Wittrich**

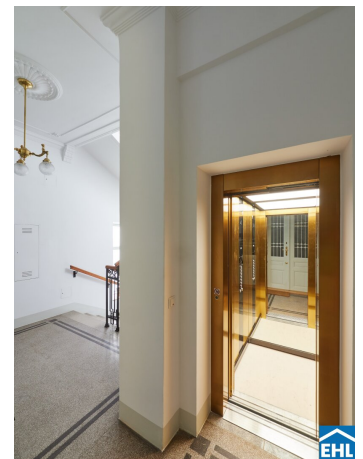
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





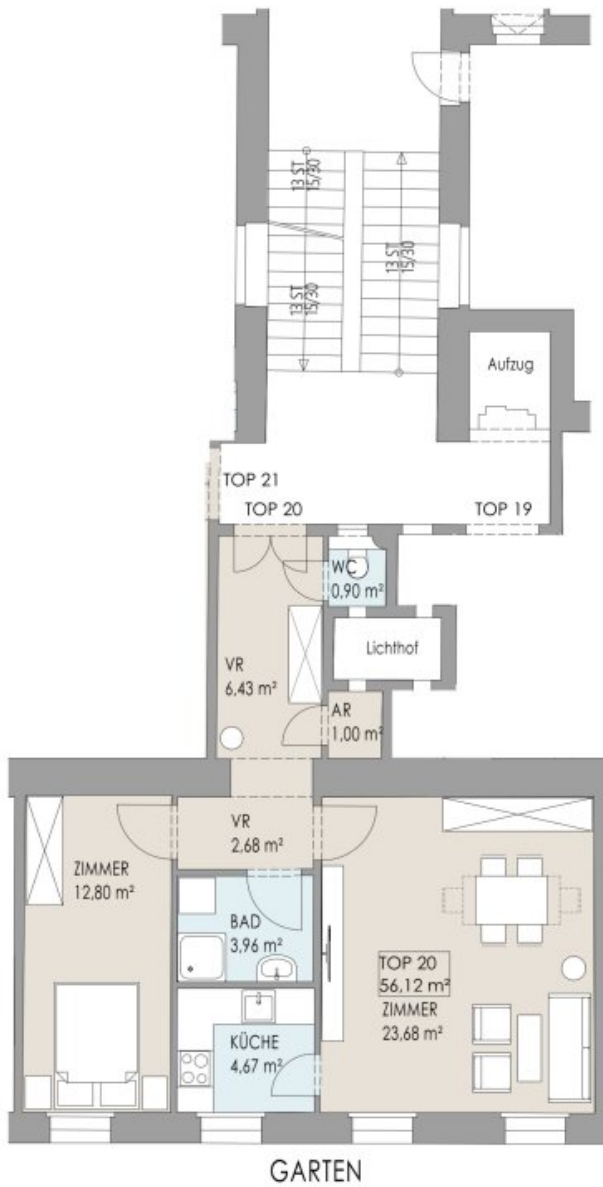












## 2. OBERGESCHOSS

TOP 20  
WOHNFLÄCHE 56,12 m²



## Objektbeschreibung

### Im Herzen des 3. Bezirks: Eigentumswohnungen in wunderschönem Wiener Altbau

In der begehrten Neulinggasse erwartet Sie ein umfassend sanierter Altbau (Baujahr 1913), der 2021 durch einen Dachgeschoßausbau erweitert wurde.

Moderne und zugleich edle Elemente, wie die ansprechenden Holzverkleidungen im Eingangsbereich sowie das digitale schwarze Brett, gepaart mit dem eleganten, original erhaltenen Stiegegeländer und der wunderschönen Luster, verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme.

Auch die Wohnungen selbst vereinen das klassische Altbauflair mit modernem Wohngefühl: Elegante Fischgrätparkettböden, großzügige Raumhöhen und stilvolle Details wie Stuckverzierungen an den Decken, verleihen den Räumen ein einzigartiges Ambiente.

Dank der erstklassigen Lage an der Ungargasse, genießen Sie eine perfekte Infrastruktur mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Grünflächen und Parkanlagen in unmittelbarer Nähe.

### Die Ausstattung:

- Fischgrätparkettböden
- Klassische Wiener Kastenfenster
- Zeitlose Kassettentüren
- Teilweise inkl. vollausgestatteter Küchen
- Liftanlage
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

**Ein besonderes Highlight mancher Wohnungen ist die Möglichkeit eines Balkonanbaus. Private Balkone zwischen 6 und 8m<sup>2</sup> wurden genehmigt und können - auf Wunsch und Kosten des Käufers - errichtet werden.**

**Eine Seltenheit bei einem Wiener Altbau und ein Plus für Lebensqualität und Wertsteigerung.**

**Die Lage & Infrastruktur:**

- U-Bahn-Linie U3 „Rochusgasse“ – 9 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie O
- Buslinie 4A

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis**

**Top 20:**

Diese 2 Zimmerwohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie gliedert sich in ein Wohnzimmer mit angrenzender, separater Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, separates WC sowie einen kleinen Abstellraum.

Besonders attraktiv: die Wohnung ist ausschließlich hofseitig orientiert und somit eine absolute Ruheoase mitten in der City. Zusätzlich ist die Baubewilligung für einen 9m<sup>2</sup> großen Balkon erfolgt, sodass dieser auf Wunsch käuferseitig ausgeführt werden könnte.

Die Küche ist bereits möbliert, wobei diese über keinen Geschirrspüler verfügt. Im Badezimmer finden sich neben dem Waschtisch samt Spiegel und Unterschrank, noch eine Dusche und ein Waschmaschinenanschluss.

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

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.