

## **Charmante Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial in Bestlage des 7. Bezirks**



Wohnzimmer Wohnung 1070 Wien

**Objektnummer: 1662/3142**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,52
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,08 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

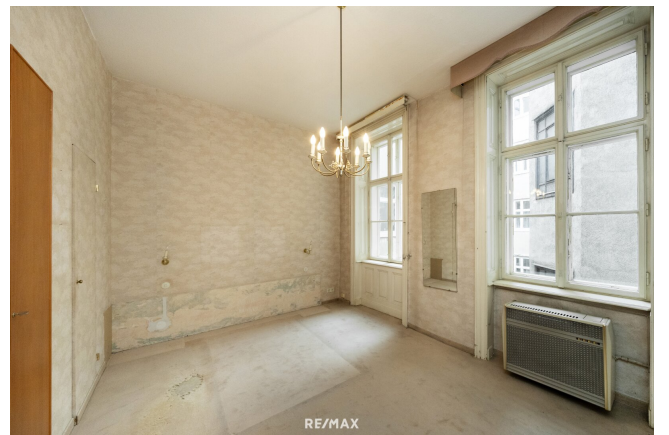
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Meindl**

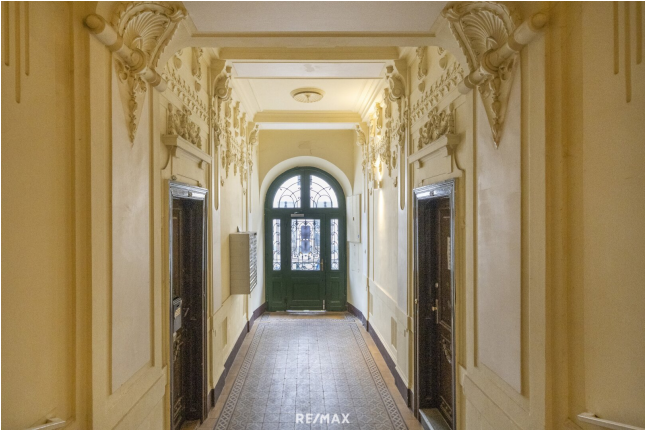
REMAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien



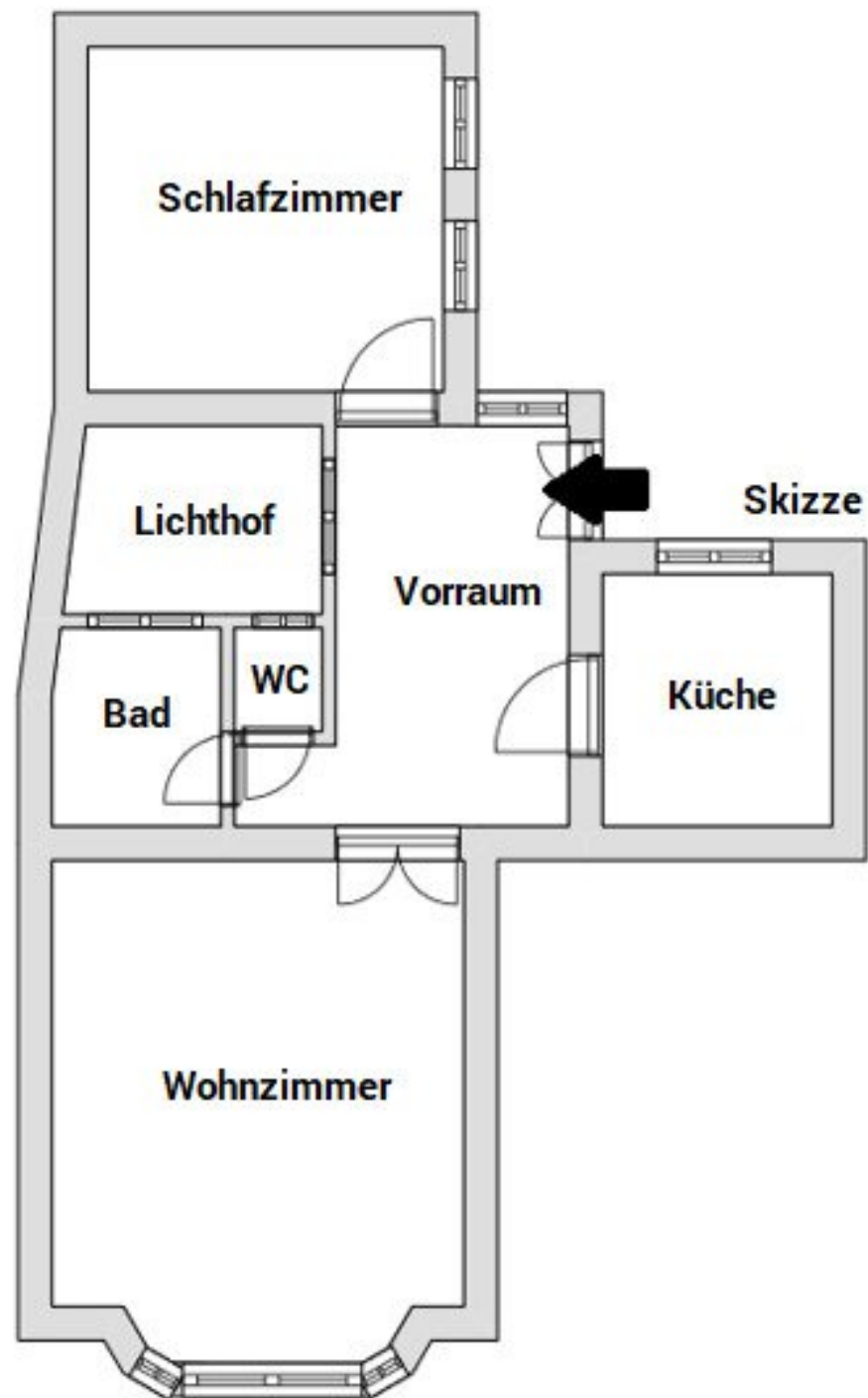












## Objektbeschreibung

**In einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens – im Herzen des 7. Bezirks Neubau – gelangt diese großzügige Altbauwohnung zum Verkauf. Die Lage vereint urbanes Lebensgefühl mit gewachsenem Grätzlcharakter und zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt.**

Nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt, profitieren Sie von einer perfekten Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältiger Gastronomie und einem inspirierenden, kreativen Umfeld.

### **DIE WOHNUNG – KLASSISCHER ALTBAU MIT POTENZIAL**

Die ca. 78,69 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines stilvollen Altbaus aus der Jahrhundertwende und überzeugt durch ihre klassische Raumaufteilung sowie großzügige Flächen.

Großzügiges Wohnzimmer (ca. 29 m<sup>2</sup>) mit Blick auf die Kirchengasse

Ruhiges, hofseitiges Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>)

Separate Küche

Badezimmer mit Badewanne

Getrennte Toilette

Vorzimmer

Der derzeit sanierungsbedürftige Zustand bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger: Gestalten Sie hier eine maßgeschneiderte Altbauwohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen und heben Sie das volle Potenzial dieser Immobilie.

### **LAGE – URBAN, KREATIV, WERTBESTÄNDIG**

Neubau steht wie kaum ein anderer Bezirk für Lebensqualität, Urbanität und Kreativität. Rund um die Wohnung erwartet Sie eine perfekte Mischung aus charmanten Cafés, trendigen Restaurants, kleinen Boutiquen und kulturellen Hotspots.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die U3-Station Neubaugasse garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und aller wichtigen Knotenpunkte.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Spittelberg mit seinen historischen Gassen und einzigartigem Flair sowie zum MuseumsQuartier – einem der bedeutendsten Kulturreale

Europas.

Erholungsmöglichkeiten bieten der Weghuberpark und der Burggarten, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

### **IHR MEHRWERT AUF EINEN BLICK**

Top-Lage im begehrten 7. Bezirk

Klassischer Altbau mit Charakter

Ideale Raumaufteilung

Hervorragende Infrastruktur & Anbindung

Individuelles Gestaltungspotenzial

Attraktiv für Eigennutzer & Investoren

Eine seltene Gelegenheit in absoluter Bestlage: Diese Wohnung vereint die Vorzüge eines klassischen Wiener Altbaus mit der Chance auf individuelle Verwirklichung. Ob stilvoller Eigennutz oder nachhaltige Wertanlage – hier investieren Sie in Lage, Qualität und Zukunft.

### **ANFRAGEN:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

### **NEBENKOSTEN:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap