

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sabine Kolb**

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## GESTALTEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG - ALTBAU



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45719
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 7.,Neubau
<b>Ort:</b>	Wien 7.,Neubau
<b>Lage:</b>	Nähe Johann Strauß Park
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 449.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	83,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	83,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.:</b>	83,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort unsaniert
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	4. Lift-Stock

FAMILIENWOHNUNG - ALTBAU - sanierungsbedürftig  
gestalten Sie Ihre TRAUMWOHNUNG!

sanierungsbedürftige Altbauwohnung im 4. Liftstock eines sehr schönen Altbauhauses in der Neustiftgasse. Das Dachgeschoß wurde bereits ausgebaut und im Zuge dessen ein Lift eingebaut und das Haus renoviert.

Aufteilung: 83,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 Schlafzimmer, zentrales Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Toilette, Vorzimmer

Zustand: komplett sanierungsbedürftig  
Kunststofffenster 1987 und Gasetagenheizung älteren Datums  
die Wohnung wird geräumt übergeben

Ausrichtung: Süd in die Neustiftgasse

Perfekte Infrastruktur:  
Nur 3 Geh-Minuten vom Johann-Strauß-Park, zwischen Thaliastraße und Burggasse.

<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Gasetagenheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,8 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,97
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Lift</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

Die Lage bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten. Der 7. Bezirk gilt als Kurzparkzone.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U-Bahnlinie U6 Station Thaliastraße und Burggasse/Stadthalle  
Straßenbahnlinie 5 und 46  
Autobus 48A  
Nachtautobus N46

Energieausweis: HWB 100,8/ fGee 2,97 auf

monatliche Kosten:  
Betriebskosten: rd 265, - Euro, Rücklage: rd. 85, - Euro, gesamt: rd. 350, - Euro  
Gas und Strom werden nach Ihrem individuellen Verbrauch vorgeschrieben.

Kaufpreis: 449.000, - Euro unsaniert;

Habe ich Sie von dieser großartigen Wohnung überzeugt?  
Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.  
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?  
Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter  
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!



