

Inserat ID: 136638

erstellt am : 15.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 445.000 €

Straße: Neustiftgasse

1070 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 86m<sup>2</sup>

### Stil. Lage. Möglichkeiten | 3-Zimmer Altbau mit optimaler Raumaufteilung



### 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Charme & Potenzial im Herzen von Neubau

Diese rund 85 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im 1. Stock eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1906 vereint klassischen Wiener Charme mit urbanem Lebensgefühl. Die zentral begehbaren Zimmer, hohe Decken (ca. 3,20 m) und der typische Altbaucharakter bieten ideale Voraussetzungen, um ein ganz persönliches Wohnjuwel zu schaffen.

Die Wohnung präsentiert sich derzeit in abgewohntem Zustand ? bietet dafür aber hervorragendes Potenzial, um sie nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und echten Wert zu schaffen.

Die Lage ist unschlagbar: Im beliebten 7. Bezirk, nur wenige Schritte zu Burggasse und Neubaugasse, mit trendigen Lokalen, Boutiquen und hervorragender Anbindung (U2 Volkstheater, Bus 48A).

Fazit:

Ein Altbau mit Geschichte und Charakter ? ideal für alle, die das Besondere lieben und ihr neues Zuhause selbst gestalten möchten.

## DAS SCHLÜSSELBRETT

Altbau

1. Stock

3 Zimmer

WFL.: ca. 85m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 3,20m

Gasetagenheizung

Zentral begehbare Zimmer

Unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos senden wir Ihnen gerne nach schriftlicher Kontaktanfrage zu. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
& Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;250m Höhere  
Schule &lt;750m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;750m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;750m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;750m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 86m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuuerung: Gas,

hwbwert: 86.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.86m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 445000€

Nebenkosten: 146.85€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)