

Inserat ID: 150335

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Neustiftgasse

1070 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 70m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

[hanna.herzenstein@schantl-ith.at](mailto:hanna.herzenstein@schantl-ith.at)

## **Bestlage 7. Bezirk - Neustiftgasse/Höhe Zieglergasse**

**++ Perfekt geschnittene 4-Zimmer Maisonette ++**

**Absolut ruhige Innenhoflage ++ Exzellente**

**Infrastruktur, U6 & Volkstheater fußläufig erreichbar!**



**Bestlage 7. Bezirk - Neustiftgasse/Zieglergasse ++ Perfekt geschnittene 4-Zimmer Maisonette ++**

**Absolut ruhige Innenhoflage ++ Exzellente Infrastruktur, U6 & Volkstheater fußläufig erreichbar!**

**Wunderschönes und vor kurzem totalsaniertes Atbau!**

**Zum Verkauf steht eine charmante Maisonette-Wohnung in absoluter Innenhoflage im Herzen des 7. Bezirks. Die Wohnung befindet sich in der begehrten Neustiftgasse, nur wenige Gehminuten von**

der Mariahilfer Straße entfernt, und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und zentraler Lage. Das Haus besticht durch seine renovierte Gründerzeitfassade und seinen sehr guten Zustand. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (Hochparterre und 1. Stock) und überzeugt durch eine durchdachte Raumauflistung sowie hochwertige Ausstattung.

Die lichtdurchflutete Wohnung bietet Ihnen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Im großzügigen Vorraum gelangen Sie direkt in das moderne Duschbad mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Von hier aus erreichen Sie die geräumige Wohnküche mit offener Kochnische ? inklusive hochwertiger Einbauküche (Herd, Mini-Geschirrspüler, Backrohr und Einbauschrank sind im Kaufpreis enthalten) ? sowie ein zusätzliches Arbeitszimmer mit großem Einbauschrank. Über eine elegante Stahlwendeltreppe gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer im ersten Stock, von dem aus das stilvolle Badezimmer mit Badewanne sowie das gemütliche Schlafzimmer zugänglich sind.

Alle Fenster wurden 2020 komplett erneuert, und die Sicherheits-Eingangstüren an beiden Etagen garantieren höchste Sicherheit. Die Wohnung wird inklusive der hochwertigen Küche, des Einbauschanks im Erdgeschoss sowie der modernen weißen Schiebetüren im 1. Stock übergeben. Ein trocken gelegenes, saniertes Kellerabteil rundet dieses exklusive Angebot ab.

Raumauflistung

Ebene 1 ? Hochparterre (nicht einsichtig):

Vorraum

Badezimmer 1: Mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss

Wohnzimmer/ Zimmer 1: Großzügig und lichtdurchflutet mit offener Kochnische ? inklusive hochwertiger Einbauküche (Herd, Mini-Geschirrspüler, Backrohr und Einbauschrank sind im Kaufpreis enthalten)

Küche

Zimmer 2: Separat, mit großem Einbauschrank ? ideal als Schlafzimmer, Büro oder zusätzlich nutzbarer Raum

Ebene 2 ? Erster Stock:

Vorraum

Wohnzimmer/Zimmer 3: Großzügig und lichtdurchflutet, der perfekte Rückzugsort zum Entspannen

Badezimmer 2: Stilvoll gestaltet mit Badewanne ? Ihr persönlicher Wellnessbereich

Zimmer 4: ideal als gemütliches ruhiges Schlafzimmer

Ausstattung & Highlights

Sicherheits-Eingangstüren: Auf beiden Ebenen für höchste Sicherheit

Fenster: Alle acht Fenster wurden 2020 komplett erneuert ? für optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Raumklima

Boden: Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen

Keller: Trocken gelegenes, saniertes Kellerabteil rundet das Angebot ab

Diese Wohnung bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein elegantes und ruhiges Zuhause im Herzen Wiens zu erwerben. Sie ist ideal für jene, die den Charme eines historischen Gebäudes mit modernstem Komfort schätzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser exklusiven Altbauwohnung!

Größe: ca. 70 m<sup>2</sup> (inklusive Wendeltreppe und extra Abstellraum, netto Wohnfläche ca. 67m<sup>2</sup>)

Kaufpreis: EUR 399.000,-

Monatliche Betriebskosten (inkl. USt. und Rücklage): EUR 278,35

Darlehen: Ein Darlehen für die umfassende Haussanierung von ca. EUR 35.000,- muss

übernommen werden (monatliche Tilgung: EUR 330,- möglich).

Bezug: ab sofort

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümersammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 70m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hbwwert: 202.66m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 251.97€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel:: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at