

Neustiftgasse 122/15, 1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56129

CITY APARTMENT - Erstbezug nach Sanierung | Garconniere



Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

CITY APARTMENT - Erstbezug nach Sanierung | Garconniere



Lage

Neustiftgasse/Lerchenfelder Gürtel

Klein aber fein! Im **ersten Liftstock (Mezzanin)** gelegen und **südseitig ausgerichtet**, gelangt eine sanierte Einraumwohnung zum Verkauf.

Im Zuge der Sanierung wurde die **Küche im Vorraum** situiert und das **WC im Badezimmer untergebracht**. So ergibt sich eine **effiziente und platzsparende Raumaufteilung**, um den Wohnbereich einfacher gestalten zu können.

Umfang der Sanierungsmaßnahmen:

- neue Wohnungseingangstüre
- Einbau von Bad und WC im Objekt samt Neuherstellung von Wasserzu-/Ableitung
- Erneuerung Elektro-Installationen
- Neuherstellung Küchenanschlüsse Vorzimmer
- Spachteln und Malen der Wände
- abgehängte Gipskarton-Decke im gesamten Objekt
- neuer Blindboden und Parkett
- neue Wohnungseingangstüre
- neue Therme + Heizleitungen zu Radiatoren
- neue Radiatoren

Der **7. Wiener Gemeindebezirk, Neubau**, zählt zu den beliebtesten und lebendigsten Stadtteilen Wiens. Er vereint urbanes Flair mit einem hohen Freizeitwert und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten.

- **Kulturelle Vielfalt und Ausgehendlichkeiten:** Neubau ist für seine vielseitige Kulturszene bekannt. Zahlreiche Kunstgalerien, Theater und kulturelle Veranstaltungen sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Der Maria-Theresian-Platz mit dem Kunst- und

Naturhistorischen Museum sowie das Museumsquartier (MQ) sind nur wenige Gehminuten entfernt und beherbergen eine Vielzahl an Museen, Restaurants, Cafés und Bars.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Der Bezirk bietet eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und Supermärkten. Besonders die Neubaugasse, eine der Hauptstraßen im Bezirk, ist mit zahlreichen Geschäften und gastronomischen Einrichtungen ausgestattet, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch die nahe gelegene Lugner-City sowie der „Spittelberg“ mit seinen charmanten Altbauten und kleinen Läden sind einen Besuch wert.
- **Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten:** Durch die Nähe zum 1. Bezirk finden sich zahlreiche Grünflächen und Parks, darunter der Rathauspark, der Heldenplatz sowie der Burggarten, wo man Ruhe und Entspannung finden kann. Der nahegelegene Volksgarten ist ideal für Spaziergänge oder eine Pause im Grünen.
- **Gastronomie und Cafés:** Neubau ist bekannt für seine lebendige Gastronomieszene. Zahlreiche trendige Cafés, Restaurants und Bars laden zum Verweilen und Genießen ein.

Die **Lage** bietet eine **exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Wien**. Diese Erreichbarkeit ist ein bedeutender Vorteil für alle, die auf eine bequeme und schnelle Mobilität angewiesen sind.

- **U-Bahn:** Die **U6-Stationen Thaliastraße u. Burggasse-Stadthalle** sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zum Wiener U-Bahn-Netz. Von hier aus gelangt man schnell ins Zentrum sowie in andere Stadtteile Wiens.
- **Straßenbahnen:** Die Neustiftgasse ist gut mit mehreren Straßenbahnlinien angebunden, darunter die **Linien 46, 49 und 5**, die eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an angrenzende Bezirke bieten.
- **Busverbindungen:** Die Haltestelle der **Buslinien 48A „Neustiftgasse“** ist direkt vor der Tür.
- **Fußgängerfreundlichkeit:** Der Bezirk Neubau ist generell sehr fußgängerfreundlich, mit gut ausgebauten Gehwegen und kurzen Distanzen zu vielen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, welche sich bequem durch einen kleinen Spaziergang erreichen lassen.

Kaufpreis:

EUR 165.000,--

Betriebskosten pro Monat:

EUR 65,26 - BK

EUR 19,84 - Rep. Rücklage

EUR 4,08 - Verwalter Honorar

EUR 1,70 - Service-Pauschale

EUR 7,11 - 10% USt

EUR 97,99 Gesamt

Sollte die Liftnutzung in Anspruch genommen werden, fallen zusätzlich für den Liftbetrieb netto ca. EUR 10,00/Monat sowie ca. EUR 1,20/Monat Lift-Rücklage an.

Nebenkosten:

Provision: EUR 5.940,-- (3,6% des Kaufpreises inkl. 20% USt.)



Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 28,08 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. Etage / Mezzanin	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	1	Möbiliar:	Bad
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	teilrenoviert
		Baujahr:	1929
		Energieausweis	
		Gültig bis:	05.04.2030
		HWB:	 111,5 kWh/m ² a
		fGEE:	 3,46

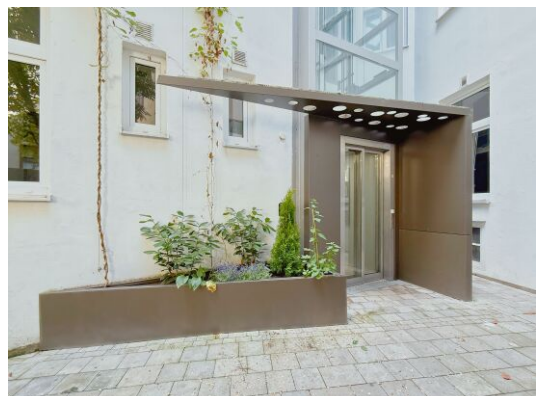
Ausstattung

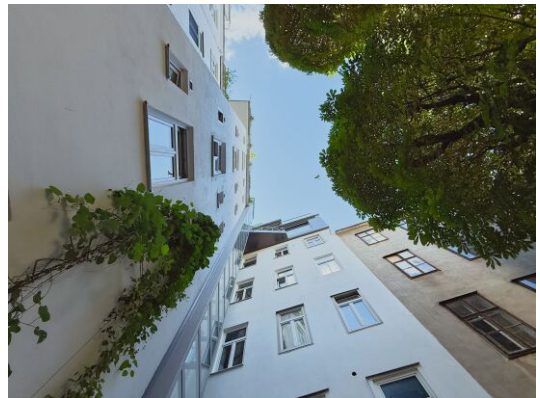
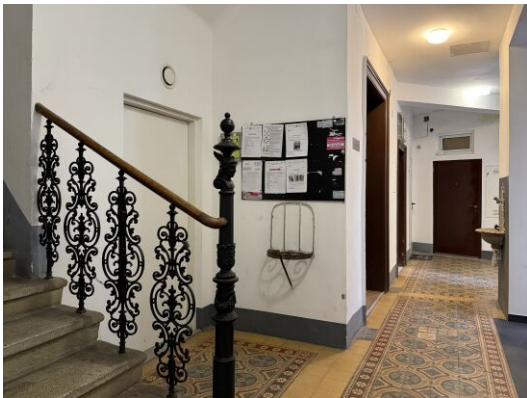
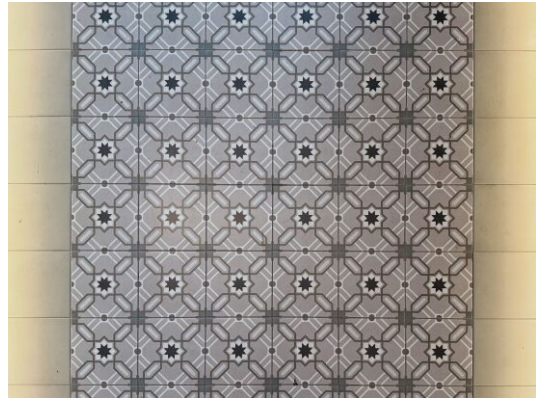
Boden:	Fliesen, Parkett	Fahrradstahl:	Personenaufzug
--------	------------------	---------------	----------------

Preisinformationen

Kaufpreis:	165.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	65,26 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	19,84 €	Provision:	5.940,00 € inkl. 20% USt.
Sonstiges:	5,78 €		
Umsatzsteuer:	7,11 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	97,99 €		

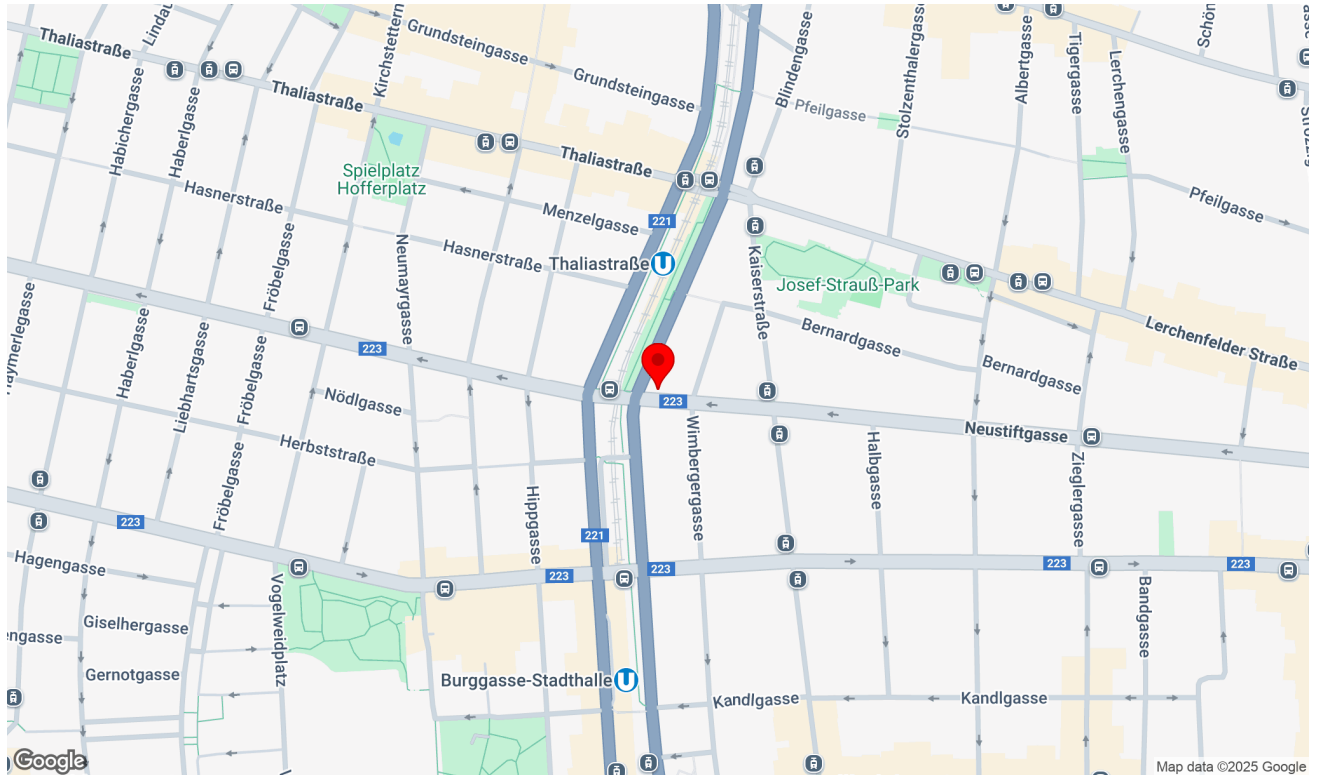
Weitere Fotos





Lage

Neustiftgasse 122/15, 1070 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	275 m
Klinik	300 m
Krankenhaus	1.225 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	350 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	75 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	4.150 m

Kinder & Schulen

Schule	275 m
Kindergarten	275 m
Universität	825 m
Höhere Schule	425 m

Sonstige

Geldautomat	300 m
Bank	400 m
Post	400 m
Polizei	350 m

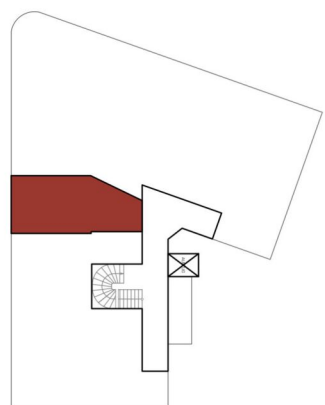
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

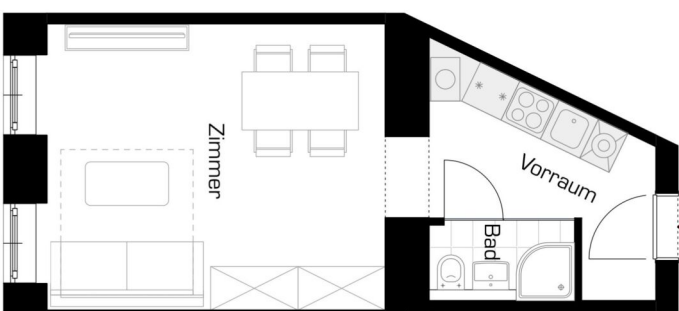
TOP15
Mezzanin

28,08 m²
WNF

Neustiftgasse 122
1070 Wien



1.DG	
Zimmer	18,65 m ²
Vorraum	7,40 m ²
Bad / WC	2,03 m ²
Gesamt	
Wohnnutzfläche	28,08 m²



Planstand
10032025



M 1:75
0 1 2 3m

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung (auch gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung). Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillierung der Ausstattung und der Einbaumöbel geringfügig ändern. Die Darstellung der Flächen und die Berechnung von Einbaumöbeln gesondert. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abhängige Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

RIWOG
REAL ESTATE GROUP

RIWOG Real Estate Group
1010 Wien, Börsegasse 12
office@riwog.at
+43 1 51288 89

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at