



PROPERTY EXPOSÉ

Property ID O2100169357

As of 15.10.2026

Top sanierte 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse

Apartment · 1030 Wien

FOR SALE

538.000 €

67 m²

Living/usable area

2

Rooms

1920

Year built

■ Key facts

Living/usable area **67 m²**

Rooms **2**

Bathrooms **1**

Year built **1920**

Property type **Apartment**

Offer **For sale**

Property ID **O2100169357**

■ Description

Stilvolle Altbauwohnung mit großzügiger Innenhofterrasse in 1030 Wien

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig sanierte, sofort bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Neulinggasse 32 im 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Altbaus und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Auf ca. **67,8 m² Wohnfläche** bietet sie einen großzügigen Grundriss mit hohen Räumen und klassischem Altbaucharakter:

- Zimmer: 23,63 m²
- Zimmer: 24,19 m²
- Küche: 9,39 m²
- Vorzimmer: 6,26 m²
- Bad mit Dusche: 3,06 m²
- separates WC: 1,29 m²
- hofseitige Terrasse: 11,25 m²
- Eigenes Kellerabteil

Betriebskosten € 227.-/mon.

Kaufpreis € 538.000.-

Ein besonderes Highlight ist die **ruhige Terrasse zum Innenhof** – ein seltener Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Lage überzeugt ebenso: Der **Bus 4A hält praktisch vor der Haustüre**, die Straßenbahnlinien **1 und O** sind nur wenige Schritte entfernt. **U3 Rochusgasse und S-Bahn Rennweg** sind bequem zu Fuß erreichbar. Stadtpark, Belvedere, Rochusmarkt sowie zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Eine außergewöhnlich schöne Kombination aus **Altbauflair, großzügigen Räumen, Terrasse, Lift und zentraler Wiener Lage**.

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20% MwSt.

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis

Vertragsserrichtung: 1,2% zzgl. Ust.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jürgen Nicolussi

unter 0664/1436 999

oder per Mail: j.nicolussi@immo.express

zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ruhige uns zentrale Lage

Lage, Ruhe, Saniert

■ **Features**

Old building	Barrier-free	Panoramic View	Cable/Satellite TV	Basement	Elevator	Partly furnished
Fully developed						

■ **Further details**

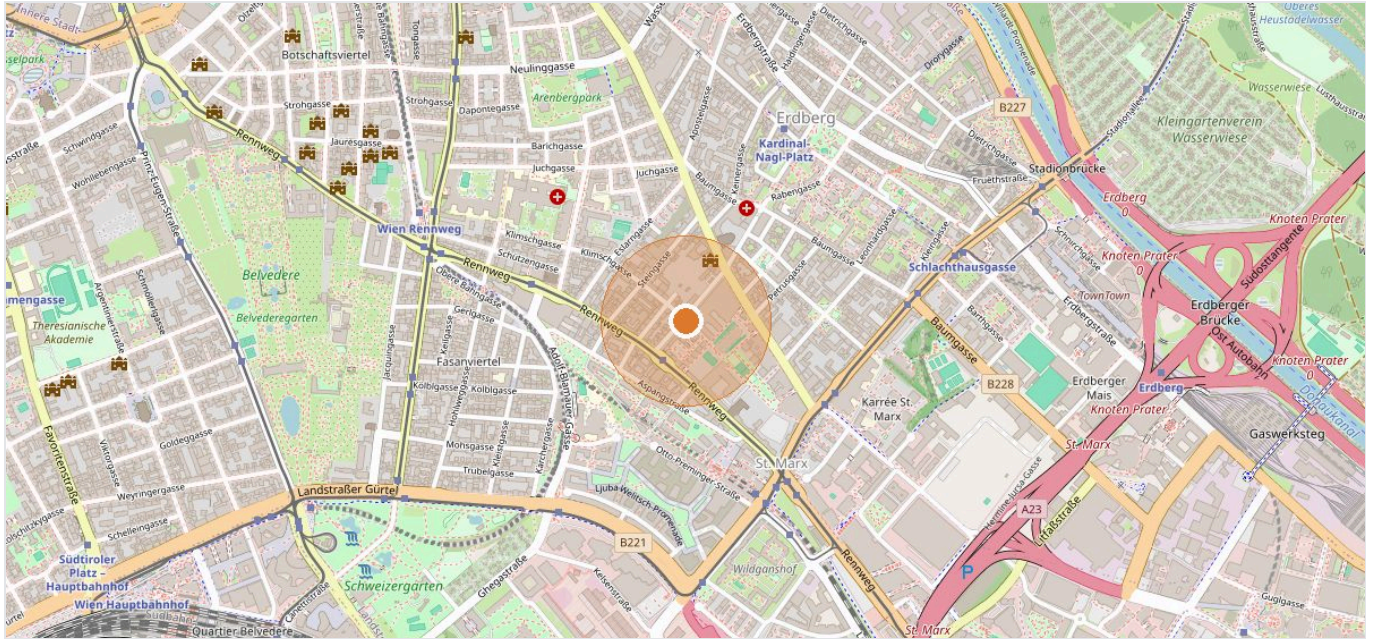
Heating Type	Stove heating, Gas
Floor	4
Apartment No. (Top)	15
District	Wien
City District	3. Landstraße
Location Quality	W Osten
Monthly Service Charges	206 €
Operational Service Charges excl. VAT	206 €
Monthly Costs excl. VAT	206 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	67,8 m²

Total Area	68 m²
Lavatories	1
Terrace Space	11,25 m²
Basement Space	5 m²
Flooring	Parquet
Bath Features	Shower
Kitchen	Complete
Window Type	Plastic
Doors	Wood
Condition	As new
Last Modernization	2024

■ **Energy certificate**

Energy class	G
--------------	---

Location



1030 Wien · Map data © OpenStreetMap contributors

Further documents (online)

- [Plan](#)

Your contact



Jürgen Nicolussi

Mobile +43 664 14 36 999

Email j.nicolussi@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

View online: <https://immo.express/en/en/?p=298407>

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.