

# STADTSTÜCK NEUBAUGASSE



BEISPIELFOTO WOHNKÜCHE

**Objektnummer: 1526**

**Eine Immobilie von WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1902
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	109,30 €
USt.:	10,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN-CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien





# Objektbeschreibung

## STADTSTÜCK NEUBAUGASSE

WOHNCLOUD GOLDSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

## PROJEKTbeschreibung

Ein Zuhause mit Charakter und Charme

Im Herzen des 7. Bezirks, dort, wo Wien besonders lebendig ist, entsteht ein Wohnprojekt für Menschen, die das Besondere schätzen – unaufgeregt, aber mit Tiefe. Die Neubaugasse vereint urbanen Puls mit Wiener Gelassenheit, kreative Impulse mit architektonischer Substanz, kosmopolitisches Flair mit feinen Alltagsmomenten.

Hier zu wohnen bedeutet, Teil einer Atmosphäre zu sein, die inspiriert – und gleichzeitig Raum lässt für Rückzug und Ruhe.

Die Neubaugasse ist längst mehr als ein lokales Szeneviertel – sie ist ein Magnet für ein **internationales Publikum**.

Ob Expats, die das Besondere suchen, anspruchsvolle Städtereisende mit Zweitwohnsitz oder Kosmopolit:innen mit einem Faible für **feinsinnige Wohnkultur** – das **Stadtstück Neubaugasse** richtet sich an all jene, die Wert auf Ästhetik, Qualität und Lage legen.

Zwischen veganem Streetfood, kleinen Designerläden und stilvollen Cafés entfaltet sich ein Lebensgefühl, das international, entspannt und zugleich zutiefst wienerisch ist.

Die ein bis drei Zimmer-Wohnungen zwischen 38 m<sup>2</sup> und 96 m<sup>2</sup> überzeugen durch Offenheit und Klarheit - Wohnräume mit Weitblick. Jedes Detail wurde mit Sorgfalt ausgewählt – von der durchdachten Raumaufteilung bis hin zu Materialien, die nicht nur hochwertig, sondern auch sinnlich erfahrbar sind.

Ein Balkon zum ruhigen Innenhof, eine offene Wohnküche für Abende mit Gästen oder elegante Rückzugsorte für entspannte Stunden – diese Wohnungen verstehen, **was Wohnen wirklich bedeutet**.

Der Aufzug bringt Sie bequem in die Halbstöcke der oberen Stockwerke, das Ensemble verbindet charmanter Altbaucharakter mit zeitgemäßer Eleganz. Hier wurde nicht bloß saniert – hier wurde kuratiert. Erhaltenes wird respektvoll integriert, Neues mit Zurückhaltung ergänzt. So entsteht ein Wohngefühl, das Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft miteinander verbindet – leise, stilvoll und authentisch.

Wie ein stiller Gruß an die goldene Ära der Wiener Moderne tragen diese Wohnungen Namen

wie Alma, Gustav oder Adele. Eine Hommage an eine Zeit, in der Kunst, Geist und Schönheit den Alltag durchdrangen. Heute wie damals sind sie gedacht für Menschen mit Tiefe, Sinn für das Schöne – und dem feinen Gespür, das Besondere im Alltäglichen zu entdecken.

**"STADTSTÜCK NEUBAUGASSE"** – für alle, die in Wien mehr sehen als eine Stadt, nämlich ein Lebensgefühl.

## FAKTEN

- **Wohnungen:** 1 bis 3 Zimmer Altbauwohnungen, generalsaniert
- **Größen:** zwischen 38 m<sup>2</sup> und 96 m<sup>2</sup>
- **Lage:** im Herzen des 7. Bezirks, urban & ruhig
- **Architektur:** Stilaltbau mit moderner Seele

## AUSSTATTUNG

- Hochwertigste Materialien & moderne Technik
- Fischgrätparkettboden, Eiche mit Mattlack Öl, gebürstet
- Fußbodenheizung
- Axor Armaturen
- Smart Home Steuerung (Beleuchtungsmanagement samt Temperaturregelung)
- Brennwerttherme
- Neue, Altwiener Kastenfenster - 3 fach verglast
- Stilvolle Grundrisse mit Charakter
- Lift im Haus
- Zum größten Teil Balkone zum ruhigen Innenhof
- Kellerabteile

## WOHNUNGSBESCHREIBUNG TOP 7: OSKAR

Manche Wohnungen haben Stil. Andere haben Geschichte. Und dann gibt es OSKAR – eine Wohnung mitten im 7. Bezirk, benannt nach dem großen Kokoschka und mit einer ganz **eigenen Ausstrahlung**.

Auf 57 Quadratmetern entfaltet sich ein Zuhause, das nicht laut sein muss, um Eindruck zu hinterlassen.

Das Schlafzimmer mit Bad en suite bietet **Rückzug mit Stil** – ein Ort, der Ruhe nicht nur verspricht, sondern lebt.

Und dann ist da die Wohnküche.

Großzügig, lichtdurchflutet, mit Blick auf das Leben draußen in der Neubaugasse. Ein Raum, der den Tag empfängt und begleitet – vom schnellen Espresso am Morgen bis zum langen Abend mit Freunden.

Hier wird gekocht, gelebt, gelacht. Und manchmal einfach nur durchgeatmet.

Der Vorraum? Kein Nebenschauplatz. Er empfängt Sie mit derselben Haltung wie die ganze Wohnung: offen, aufgeräumt, mit Eleganz – fast wie ein Gastgeber, der weiß, was Sie brauchen, noch bevor Sie es sagen.

OSKAR ist ein Statement für Menschen, die das Feine im Echten erkennen – und spüren, dass Zuhause mehr bedeutet als nur Raum: **Es ist ein Gefühl.**

## FAKTEN DER WOHNUNG

- Wohnung: Top 7 - OSKAR
- Wohnfläche: ca. 57 Quadratmeter
- Schlafzimmer wie aus einem stilvollen Boutiquehotel – **inklusive Bad en Suite**
- Gäste-WC, das Willkommen sagt, bevor du es musst
- Vorraum, der das Heimkommen zelebriert

## WOHNCLOUD - FAZIT

Für Wiener:innen mit Fernweh. Für Weltreisende mit Wien-Sehnsucht. Für alle, die mehr suchen als nur vier Wände – sondern einen **Ankerpunkt mit Seele.**

OSKAR ist ideal für Singles, Paare, Kreative, Remote Worker, Heimkehrer:innen und alle, die im 7. Bezirk ihr Kapitel schreiben wollen.

Ob aus **Bremen** oder **Barcelona**, aus Kapstadt oder Kopenhagen – wer in Wien ankommen will, der findet in OSKAR mehr als nur eine Wohnung: **Ein stilvoller Anfang. Ein Ort zum Bleiben. Ein Stück Zuhause.**

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr WOHN-CLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

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 / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap