

## **Mondäne 2-Zimmer-Wohnung mit Blick in den Alois-Drasche-Park!**



**Objektnummer: 19867**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seisgasse 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	146,93 €
USt.:	16,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien











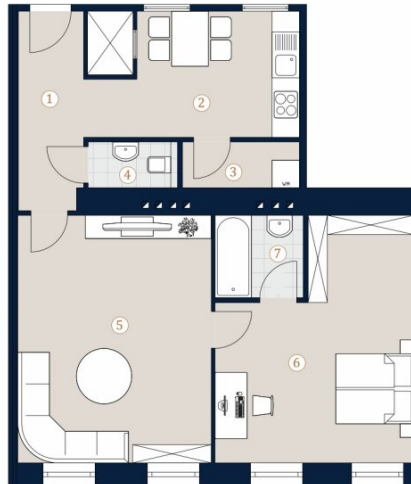
3SI MAKLER

Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 12 -2. OG

Wohnfläche 67,35 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	7,60 m <sup>2</sup>
2	Küche	9,75 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	2,55 m <sup>2</sup>
4	WC	1,80 m <sup>2</sup>
5	Wohnzimmer	22,35 m <sup>2</sup>
6	Schlafzimmer	19,80 m <sup>2</sup>
7	Bad	3,50 m <sup>2</sup>



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021



# Objektbeschreibung

## Leben am Park umgeben von Grün!

- 8 repräsentative Eigentumswohnungen
- 24 bis 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1 bis 5 Zimmern
- eleganter Altbau
- Lage am Park
- Begehrte und ruhige City-Lage
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Diese Liegenschaft kombiniert den Charme eines stilvollen Gründerzeit-Altbaus mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Historische Elemente wie die klassische Fassade, das elegante Stiegenhaus und hohe Räume treffen auf zeitgemäße und moderne Ausstattung. Auch die zentrale City-Lage lässt keine Wünsche offen.

Im Regelgeschoss stehen 5 exklusive Wohnungen zum Verkauf mit Größen zwischen 24 und 130 Quadratmetern zur Verfügung. Sonnige Aussichten garantiert der wunderschöne Blick in den Park mit viel Grün und altem Baumbestand welcher für ein Mehr an Lebensqualität sorgt.

Das Dachgeschoß bietet drei exklusive Dachgeschosswohnungen, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden. Diese luxuriösen Neubauwohnungen zeichnen sich durch ihre großzügigen Raumkonzepte, elegante Ausstattung und atemberaubenden Ausblicke aus – ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Die Wohnungen überzeugen nicht nur durch ihre perfekte Lage im Herzen von Wien, sondern auch durch ihre Ausstattung auf höchstem Niveau. Jede Einheit bietet Ihnen exklusiven Komfort und ein Wohngefühl, das keine Wünsche offen lässt.

## **Infrastruktur**

Waren für den täglichen Bedarf und besondere Delikatessen finden Sie auf der Wiedner Hauptstraße – hier treffen traditionelle Geschäfte auf nachhaltige Bio-Läden, ausgesuchte Boutiquen, Concept Stores und zahlreiche charmante Cafés – die lebendigste Einkaufsstraße des Bezirks ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Alois-Drasche-Park ist ein stiller Erholungsort, umrahmt von historisch-secessionistischen Fassaden. Eindrucksvoll ist der Baumbestand des Alois-Drasche-Parks, besonders die Gruppen von Platanen - eine richtige Oase der Ruhe. Nach einem kurzen Fußweg erreichen Sie die barocke Gartenanlage des Schloss Belvedere sowie den angrenzenden Botanischen Garten.

## **Top 12**

67,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch optimale Raumteilung bedeutet das, Sie bewohnen ein 22 m<sup>2</sup> Wohnzimmer, eine separate Küche und ein sehr geräumiges Schlafzimmer mit viel Platz für Stauraum. Ein exklusiv ausgestattetes Bad und ein getrennt begehbares WC, sowie ein Vorzimmer, in dem Sie tatsächlich einiges unterbringen, sind dann Ihr Eigen. Wohn- und Schlafzimmer sind zum Park hin ausgerichtet und bieten ein traumhaften Grünblick.

## **Ausstattung**

- hochwertiger französischer Fischgrät-Parkett
- Fußbodenheizung
- Markensanitärprodukte
- Luxuriöses Badezimmer-Fliesen und Armaturen
- Stiltüren "Alt-Wien"

Im Dachgeschoß entstehen zusätzlich 3 Penthouses mit Wohnflächen zwischen 75 und 165 m<sup>2</sup>, 2 bis 5 Zimmern und atemberaubenden Blicken über ganz Wien.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <200m  
Klinik <800m  
Krankenhaus <375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <100m  
Universität <325m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <325m  
Polizei <675m

**Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <525m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap