

**Zuhause mit Aussicht: 2-Zimmer-Wohnung mit  
französischem Balkon und Blick auf den Schubertpark**



**Objektnummer: 19828**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse 63
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Kaufpreis:	370.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.320,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









**3SI** MAKLER

Schulgasse 63  
1180 Wien

Top 31 - 4. OG

Wohnfläche 61,81 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 AR
- 6 Zimmer

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planerstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohmaße. Planstand: Februar 2021

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein um 1990 erbautes Eckhaus mit Blick auf den gegenüberliegenden Schubertpark, bestehend aus dem Erdgeschoß, 4 Regelgeschoßen und dem Dachgeschoß. Insgesamt gelangen 15 Wohneinheiten zum Verkauf, als auch 17 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Fassaden, das Stiegenhaus, der Lift und die straßenseitigen Jalousien wurden kürzlich erneuert bzw. Instand gesetzt.

## Lage

Die Lage der Liegenschaft zeichnet sich durch urbanes Leben aus, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur für den täglichen Bedarf wie für die abendliche Unterhaltung.

Binnen weniger Meter sind die Währinger-Einkaufsstraße, der Kutschkermarkt, etliche Bankfilialen, mehrere Apotheken, Buchläden, Oberlaa-Cafe, Trzesniewski - um nur eine Auswahl zu nennen - leicht erreichbar.

Auch für das sportliche Wohlbefinden wie für Kinder bietet die Lage ausreichend Möglichkeiten: der Sternwarte- und der Türkenschanzpark sind für Jogger und zum Spielen ideal gelegen.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn U6 - "Währingerstraße"
- Buslinien 37A, 40A
- Straßenbahnlinien 40, 41

## Top 31

Zum Verkauf gelangt eine perfekt aufgeteilte sanierte Wohnung in einem gepflegten Neubau in Top-Lage des 18. Bezirks. Diese Wohneinheit überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss und Helligkeit. Sie verfügt über ca. 61,81m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- geräumiger Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer mit abgetrennter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Ein Tiefgaragenplatz kann ab **€ 15.000,-** in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

## **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 Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% USt + Barauslagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <350m

Klinik <375m

Krankenhaus <650m

**Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <375m

Universität <850m

Höhere Schule <275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <900m

**Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <350m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <275m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <2.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap