

## **Stylische Eleganz - luxuriöser Stilaltbau nahe der Volksoper**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20023**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sechsschimmelgasse 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	83,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662

**3SI** IMMO  
GROUP

JETZT  
WOHNUNG MIT  
GRATIS KÜCHE  
ENTDECKEN!

# Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!\*

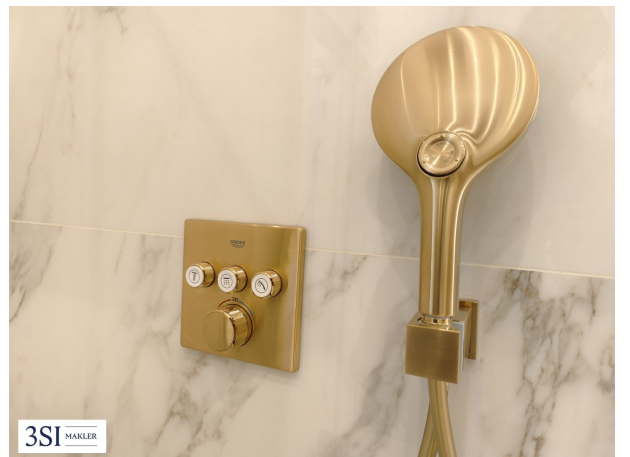
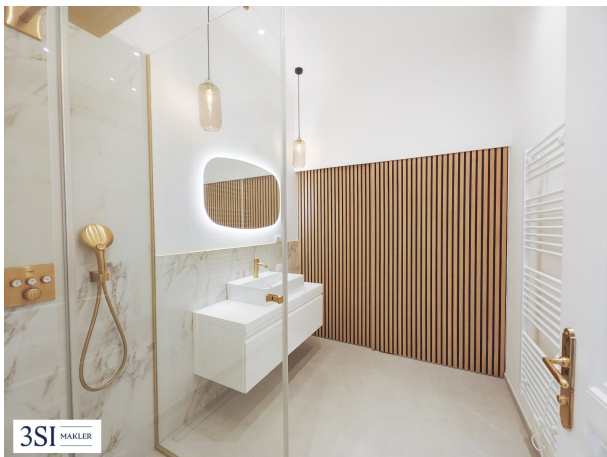
Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

**3SI** MAKLER

gen und Informationen: [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)

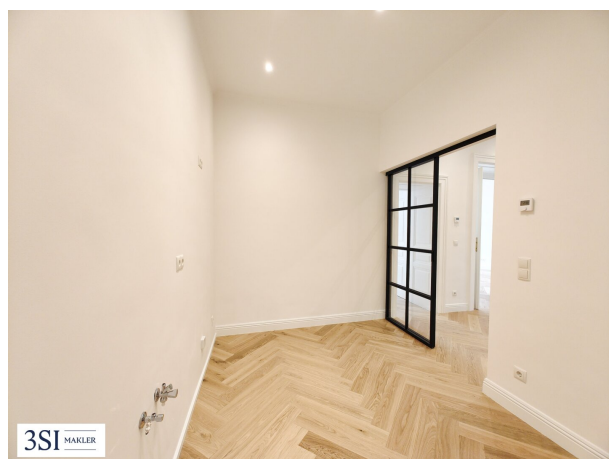














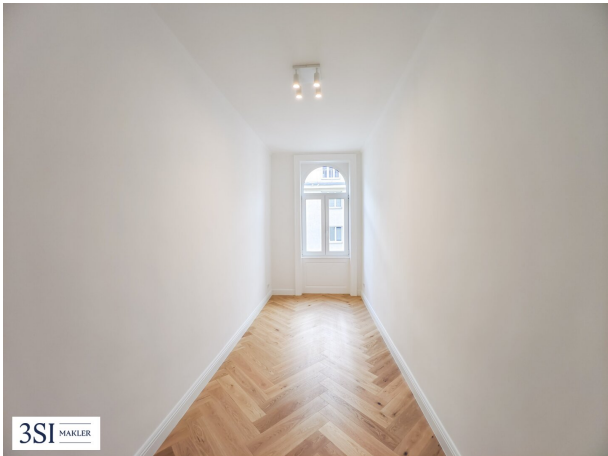




3SI MAKLER

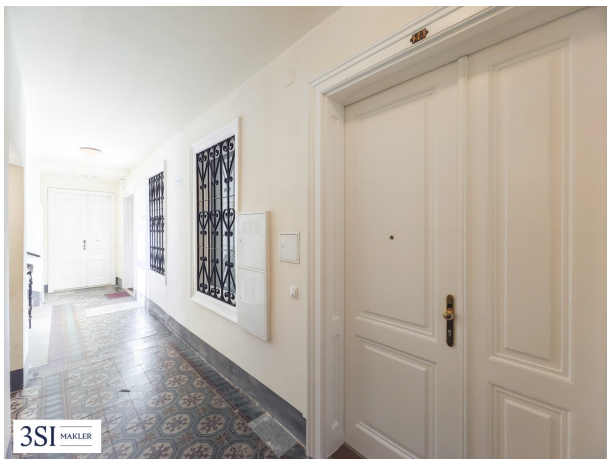
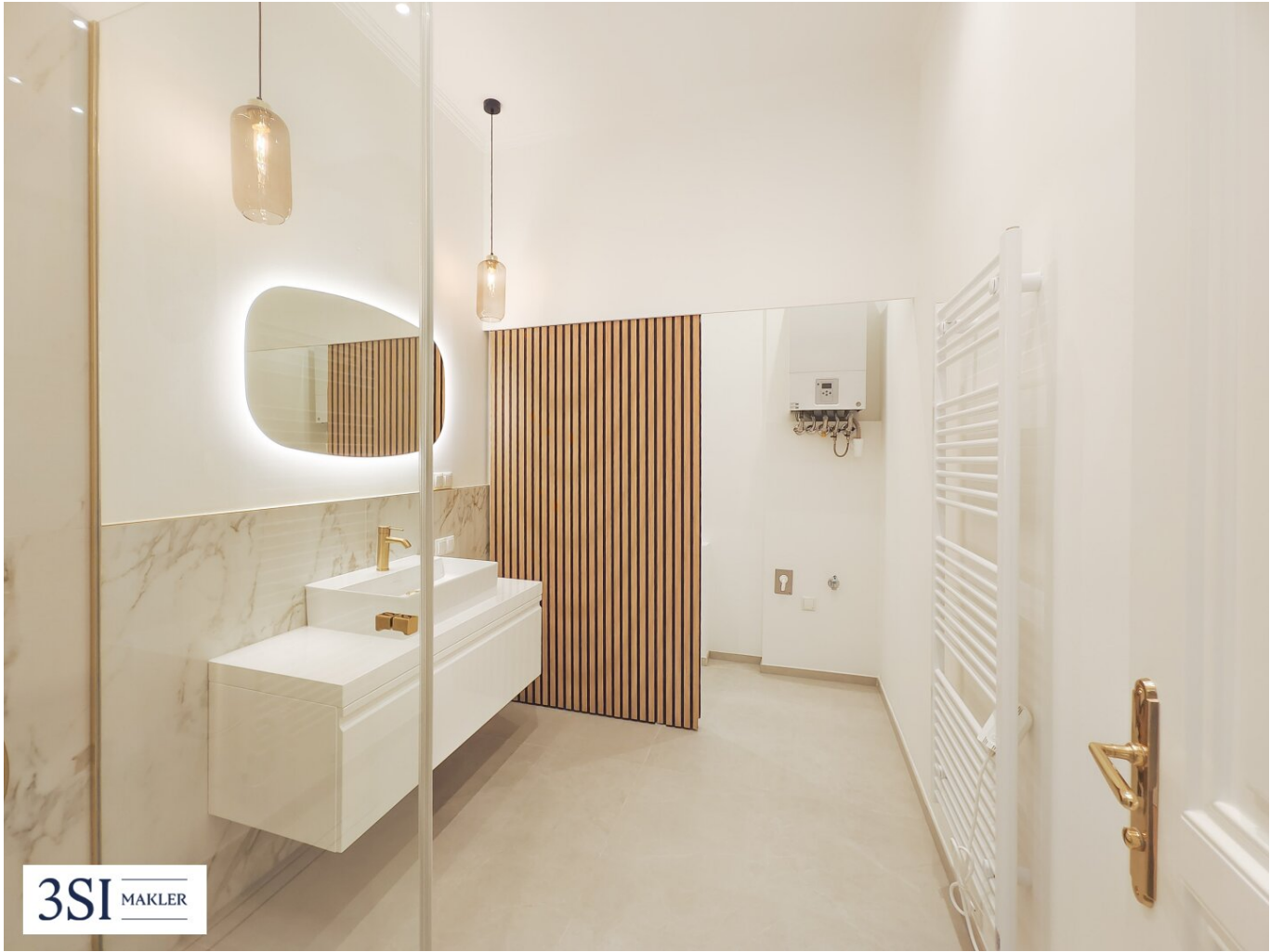


3SI MAKLER



3SI MAKLER





Sechsschimmelgasse 17  
1090 Wien

Top 28 • 2. OG

Wohnfläche 83,36 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Küche
- 3 WC
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Gang
- 7 Bad
- 8 AR.
- 9 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

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 Rohbau Maße. Planstand: Februar 2021



## Objektbeschreibung

### Für dieses Objekt gilt die 3SI Küchenaktion\*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche

\*Bedingungen und Informationen: [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)

Hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Stilaltbauwohnung mit knapp 84m<sup>2</sup> im hohen 2.Liftstock (mit darunter liegenden Mezzanin und Parterre - somit wie ein 4.Stock) in einer gepflegten Eckliegenschaft aus der Jahrhundertwende. Die Wohnung ist zentral im 9.Bezirk gelegen mit einem großen Angebot an Infrastruktur und schneller öffentlicher Anbindung.

Sehr gute, geräumige Raumaufteilung mit luxuriöse Ausstattung:

- Vorraum
- Küchenzimmer
- Gäste-WC
- zentral begehbarer Wohnraum
- Kabinett
- Schlafzimmer mit Bad en Suite

## Ausstattung

- Doppelflügelige Wohnungseingangstür mit Kassetten und Sicherheitsbeschlag

- Fußbodenheizung
- Schiebetüre zur Küche im Industrial Design
- Kunststofffenster mit 3fach Scheiben (Iso-Glas)
- Laibungen mit Vertäfelungen im Alt-Wien Stil
- Großformat Fliesen (120x120)
- Badspiegel mit Beleuchtung
- Design Armaturen von Grohe in Gold (gebürstet)
- Waschtischunterbau
- Villeroy & Boch Keramik

## **Alsergrund – Ärzte-, Bildungs- und Kulturviertel**

- **Medizin und Bildung:**
  - Nähe zu AKH, St. Anna Kinderspital und Krankenanstalt Goldenes Kreuz.
  - Altes AKH: Heute Universitätscampus mit Instituten, kulinarischen Hotspots und Plätzen zum Verweilen.



- **Kulturelle Highlights:**

- Volksoper: Opern, Operetten, Musicals und Ballett in Wiens zweitgrößtem Opernhaus.
- Liechtensteinpark: Barockes Gartenpalais, Natur und Kunst für Erholung und Inspiration.

- **Nahversorgung und Gastronomie:**

- Restaurants wie Paco (Tapas) und Café Weimar (Wiener Küche) nur wenige Gehminuten entfernt.

- **Optimale Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinien in der Währinger Straße und U6-Station Währinger Straße/Volksoper.
- Schneller Zugang ins historische Zentrum und in andere Teile der Stadt.

Eine perfekte Mischung aus medizinischem Know-how, kulturellem Reichtum, grüner Erholung

und urbanem Komfort.

## **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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <75m

Apotheke <25m

Klinik <100m

Krankenhaus <450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <275m

Universität <225m

Höhere Schule <300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.675m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <75m

Polizei <425m



**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap