

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 ²
Nutzfläche:	83,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m ² * 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

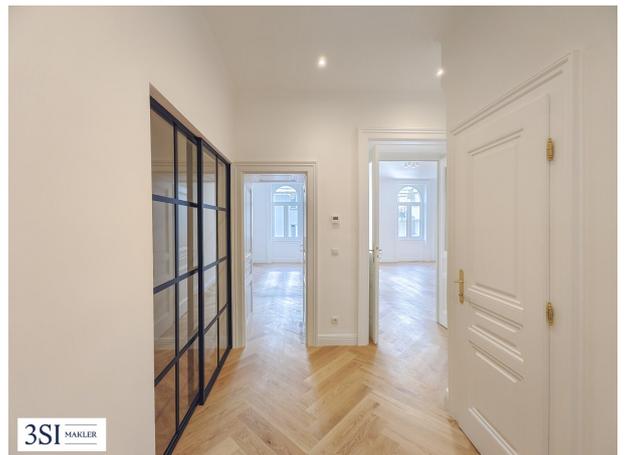
3SI IMMO
GROUP

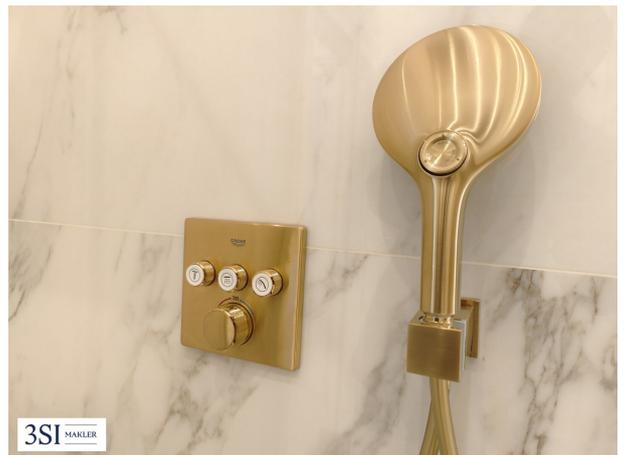
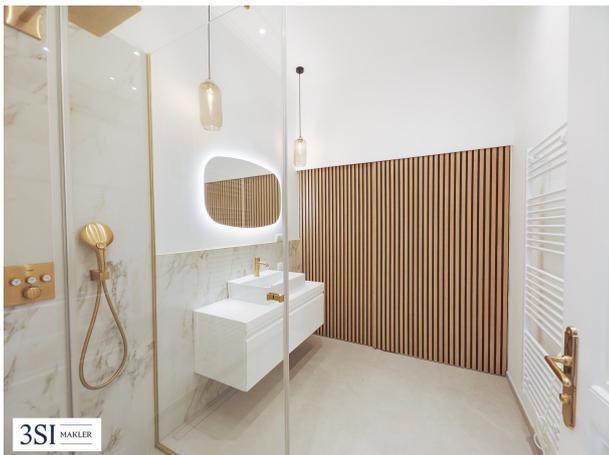
JETZT
WOHNUNG MIT
GRATIS KÜCHE
ENTDECKEN!

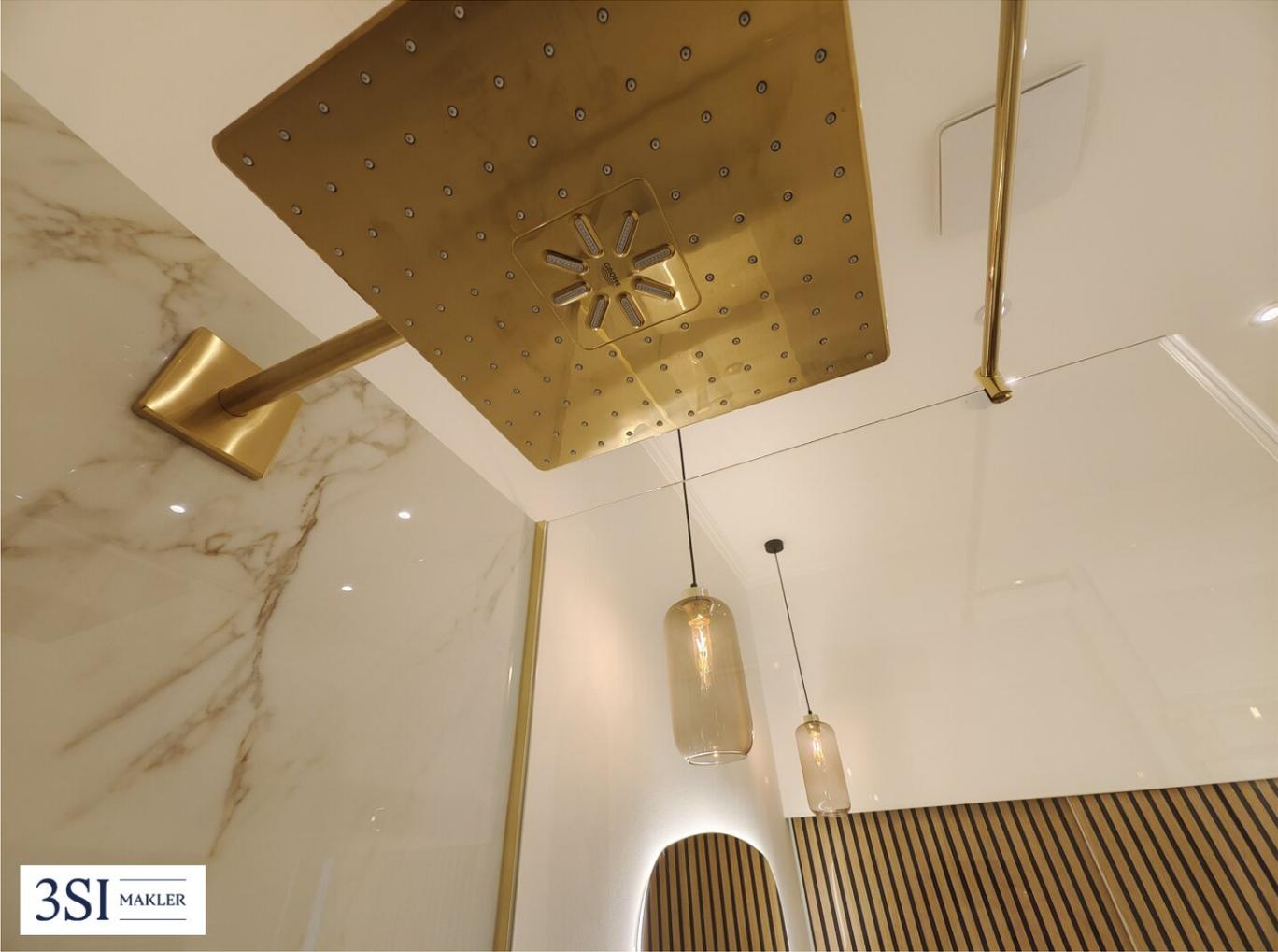
Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!*

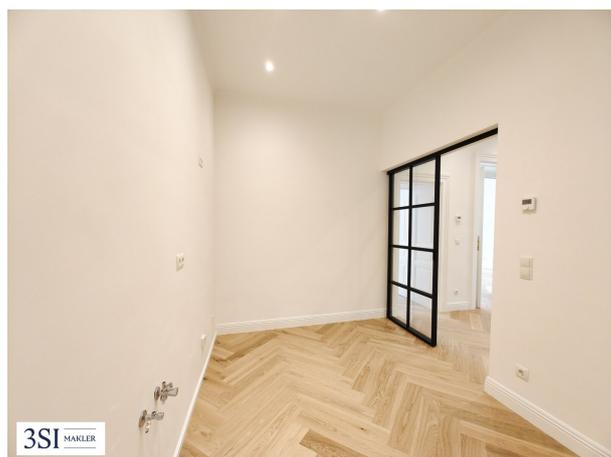
Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

3SI MAKLER | www.3si.at/kuechenaktion



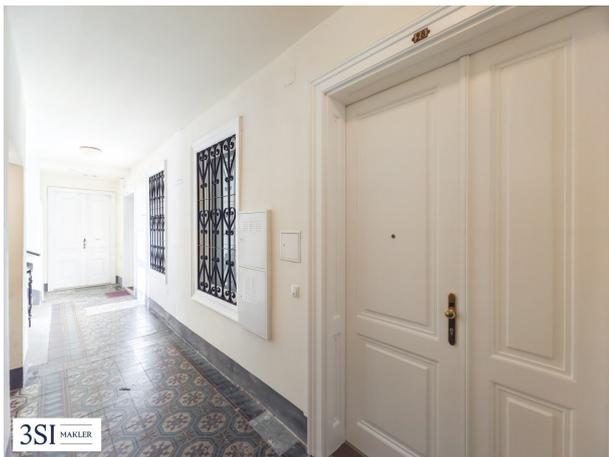












Sechsschimmelgasse 17
1090 Wien

Top 28 • 2. OG

Wohnfläche 83,36 m²

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



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

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

Zum Verkauf gelangt eine generalsanierte 3-Zimmer-Stilaltbauwohnung mit knapp 84m² im 2.Liftstock (mit darunter liegenden Mezzanin und Parterre - somit wie ein 4.Stock) in einer gepflegten Eckliegenschaft aus der Jahrhundertwende.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die hochwertige, 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

Liegenschaft und Lage

Wer am Alsergrund wohnt, der befindet sich inmitten des Ärzte- und Bildungsviertels. Der Bezirk ist geprägt durch eine lange Tradition des Gesundheits- und Universitätswesens. So haben sich in der Nähe das AKH (Allgemeines Krankenhaus), das St. Anna Kinderspital und die Krankenanstalt Goldenes Kreuz angesiedelt. Auch der Vorgänger des AKH, das Alte AKH, liegt am Alsergrund und ist heute ein Campus der Universität Wien mit zahlreichen Instituten. Im weitläufigen, wunderschönen Hof des Gebäudekomplexes befinden sich zahlreiche kulinarische Hotspots und schöne Plätze zum Verweilen.

Neben Bildung und Medizin beeindruckt der Bezirk auch mit vielen kulturellen Schätzen. So etwa die Volksoper in der Währinger Straße. Das zweitgrößte Opernhaus der Stadt sorgt mit Opern, Operetten, Musicals und Ballett für kurzweilige Abende. Zur Erholung im Grünen lädt

der prächtige Liechtensteinpark mit seinem barockem Gartenpalais ein. Die außergewöhnliche Symbiose von Natur, Architektur und Meisterwerken der Kunstgeschichte gibt einen Einblick in die fürstliche Lebenswelt.

Die Nahversorgung in der unmittelbaren Umgebung lässt keine Wünsche offen: Nur wenige Gehminuten entfernt stehen ausgezeichnete Restaurants zur Auswahl wie das Tapas-Restaurant Paco oder das Café Weimar mit klassischer Wiener Küche. Durch die Nähe zur belebten Währinger Straße mit zahlreichen Straßenbahnlinien und zur U6-Station Währinger Straße/Volksoper lassen sich das historische Zentrum sowie der Rest der Stadt in Kürze bequem erreichen.

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