

## **Luxus-Dachgeschoss-Wohnung in exklusiver Lage – 172 m<sup>2</sup> mit Dachterrasse und Panoramablick über Wien**



**Objektnummer: 19915**  
**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:	172,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	271,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien











3SI MAKLER



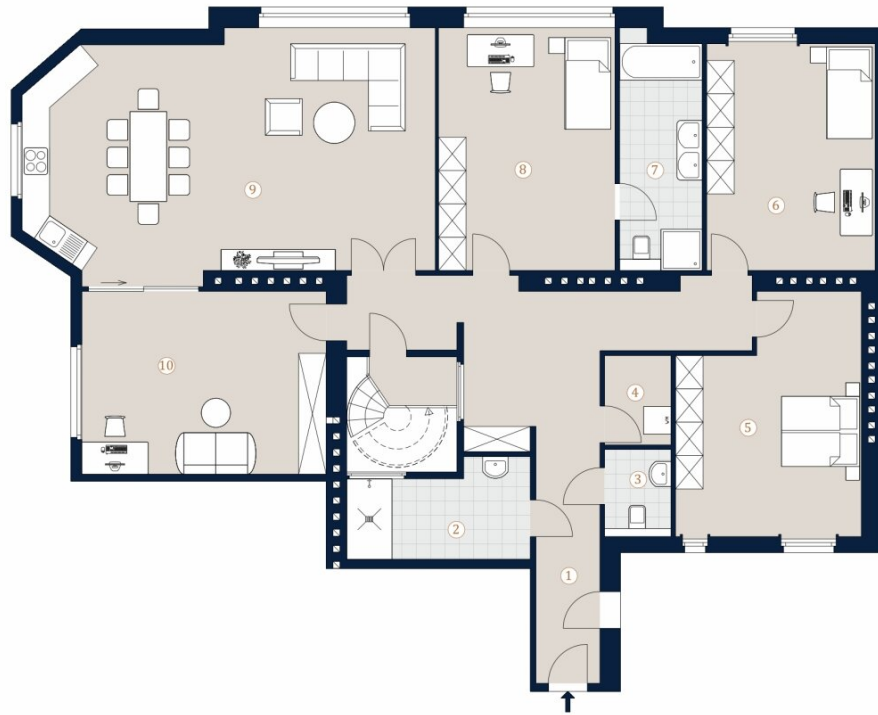
3SI MAKLER

Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 19

Wohnfläche 172,35 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	26,55 m <sup>2</sup>
2	Bad	7,70 m <sup>2</sup>
3	WC	2,50 m <sup>2</sup>
4	AR	2,75 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	19,25 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	18,20 m <sup>2</sup>
7	Bad	8,90 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	20,30 m <sup>2</sup>
9	Wohnküche	44,75 m <sup>2</sup>
10	Zimmer	21,45 m <sup>2</sup>



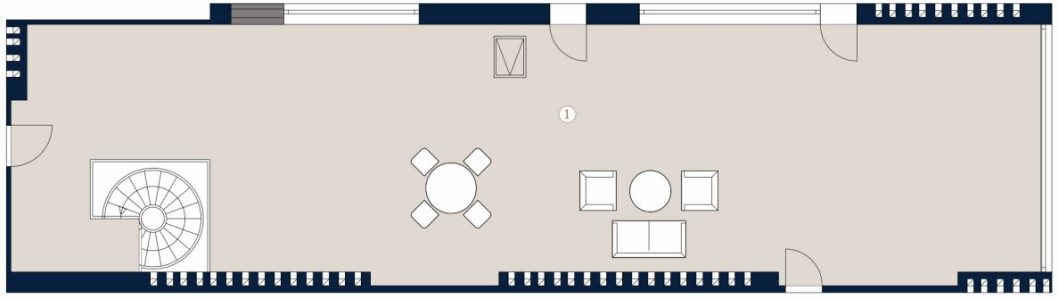
A4 M 1:100 0 5



Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 19

Terrasse 99,50 m<sup>2</sup>



A4 M 1:100 0 5

## Objektbeschreibung

### Leben am Park umgeben von Grün!

- 8 repräsentative Eigentumswohnungen
- 24 bis 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1 bis 4 Zimmern
- sonniger & ruhiger Innenhof
- eleganter Altbau
- Lage am Park
- Begehrte und ruhige City-Lage
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Zentral und doch umgeben von Grün, so präsentiert sich die Seisgasse und dieser Stilaltbau.

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. Jede Wohnung glänzt durch eine erstklassige Ausstattung, welche den anspruchsvollen Lebensstil seiner Bewohner hervorhebt. Vom edlen Fußboden im französischem Fischgrät-Muster über Stiltüren "Alt-Wien" bis hin zu luxuriösen Bädern. Diese setzen elegante Statements: Design-Armaturen, Regenduschen und ein in die Decke integriertes Musiksystem machen das luxuriös ausgestattete Bad zur Wellnessoase. Perfektioniert wird die zeitgemäße Ausstattung mit einem Aufzug, der die Regel- und Dachgeschoße komfortabel erschließt.

Manche Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet, welche zum Verweilen mit wunderbarem Blick ins Grüne einladen.

Im Dachgeschoß entstehen 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. Großzügige Grundrisse mit offenen, lichtdurchfluteten Räumen, die für modernes Wohnen optimiert sind und traumhafte Terrassen als perfekte Rückzugsorte mit spektakulären Ausblicken über Wien. Die Ausstattungshighlights beinhalten: Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen, Fußbodenheizung, Marmorbäder und selbstverständlich traumhafte Terrassen.

## 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. Ob Burger, Pizza, Sushi oder Thai, der Food-Court in der Bahnhof City entführt Sie auf eine kulinarische Weltreise. Wählen Sie aus einer Vielfalt an internationalen Restaurants und genießen Sie die Freiheit, Gerichte unterschiedlichster Küchen an einem Ort zu verkosten – von frühmorgens bis spätabends.

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. Gemeinsam mit dem Schweizer Garten und dem Palais Schwarzenberg bilden diese Parkanlagen die größte innerstädtische Grünfläche Wiens.

## Top 19

Diese exklusive 172 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss-Wohnung vereint Luxus, Stil und modernen Komfort auf höchstem Niveau. Die Wohnung befindet sich in einem repräsentativen, gepflegten Stilaltbau in einer der besten Lagen Wiens. Die Wohnung ist in einem offenen, lichtdurchfluteten Stil gestaltet, die durchdachte Raumaufteilung und die luxuriöse Ausstattung bieten alles, was das Herz eines gehobenen Wohnanspruchs begehrt. Das geräumige Wohnzimmer bietet große Fensterfronten, von denen Sie einen atemberaubenden Blick über

die Dächer der Stadt genießen. Vier weitere Zimmer bieten viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Das Highlight ist die knapp 100m<sup>2</sup> große Dachterrasse, welche einen Panoramablick über Wien bietet. Zwei Marmorbäder, ein Vorraum und ein Abstellraum komplettieren dieses exklusive Stadtdomizil. Anspruch und Stil!

## **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