

## **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:	C 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER







3SI MAKLER



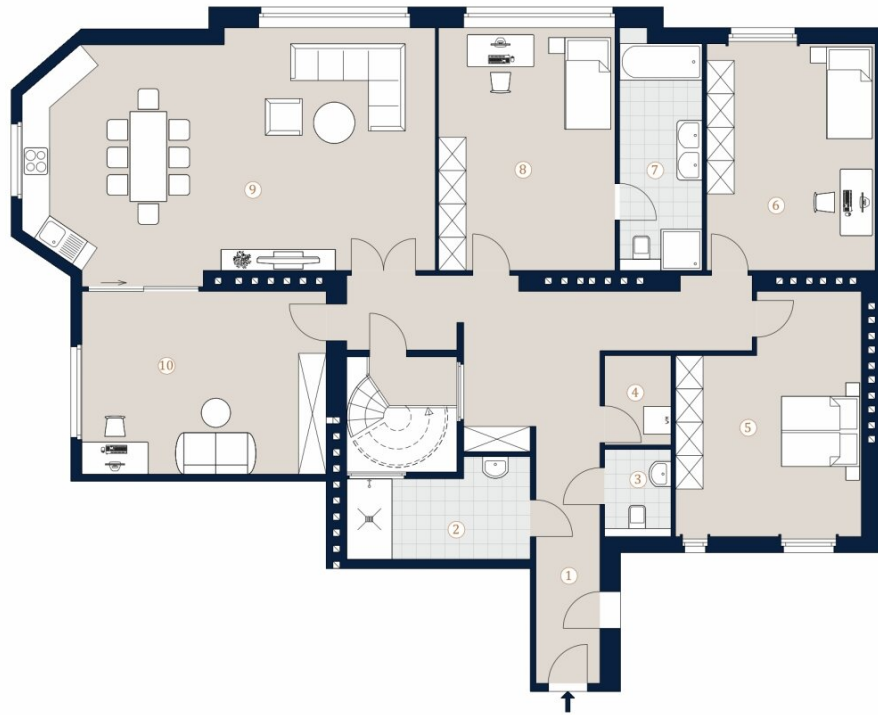
3SI MAKLER

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>



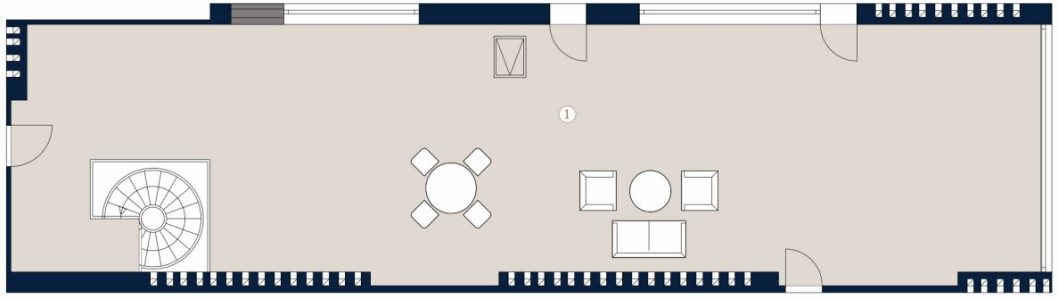
A4 M 1:100 0 5



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 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 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