

## **Dachwohnung der Extraklasse - Stilvoll mit großzügiger Freifläche**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 19913**  
**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:	124,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	150,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER









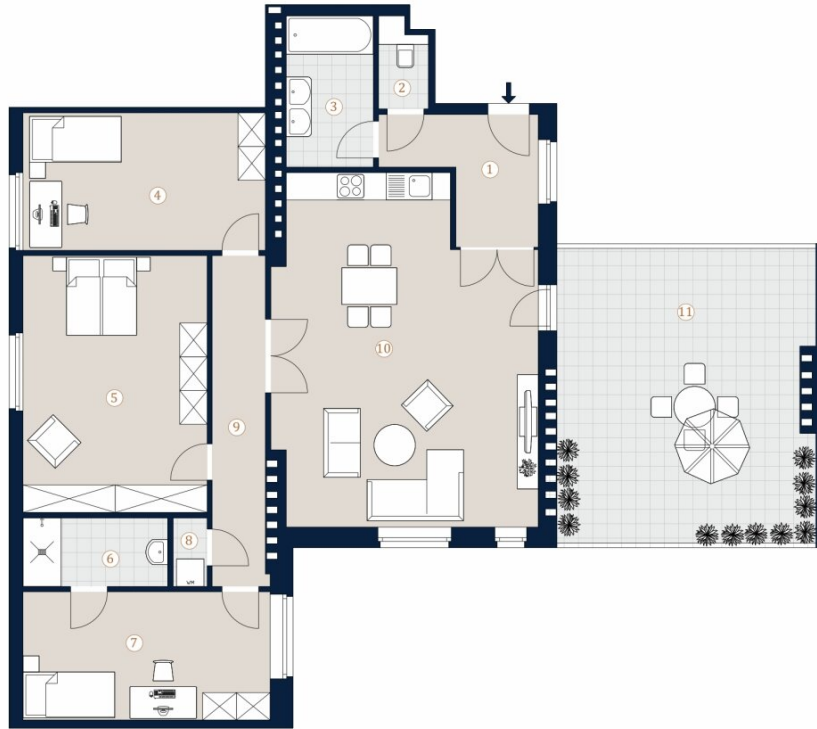


Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 17

Wohnfläche 124.25 m<sup>2</sup>  
Terrasse 26.50 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Bad
- 7 Zimmer
- 8 AR
- 9 Gang
- 10 Wohnküche
- 11 Terrasse



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 17**

Über Ihnen der Himmel so blau...

Denn in dieser 124m<sup>2</sup> Dachterrassen-Wohnung sind Sie „on top“. 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung vom Feinsten mit über 40m<sup>2</sup> zentraler Wohnküche und einer 26m<sup>2</sup> Terrasse - klingt bezaubernd, ist es auch. In dieser luxuriösen Wohnung werden Sie und Ihre Liebsten sich ganz und gar wohlfühlen. 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, der Vorraum und das WC sind für Sie hochwertig und elegant ausgestattet und tragen so zu Ihrem Wohnkomfort bei. Einfach herrlich!

Exquisites Design und hochwertige Qualität definieren die Ausstattung dieser repräsentativen Wohnung. Luxuriös und beeindruckend wohnen Sie hier direkt am Drasche-Park!

Diese Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur den Luxus eines exklusiven Zuhauses, sondern auch eine perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und Rückzug in eine grüne Oase. Ein modernes Wohnkonzept, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und einer der besten Lagen Wiens, macht dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit.

## **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